



bestemmingsplan

Omgevingsplan Rollepaal Oost

Hardenberg

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	10-06-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.0160.OP20220661-ON01
PROJECT	Omgevingsplan Dedemsvaart bedrijventerrein Rollepaal Oost
PROJECTLEIDER	J. Poelstra
OPDRACHTGEVER	gemeente Hardenberg
PROJECTNUMMER	20220661
AUTEUR	T. Gerritsma / W. Drost / J. Poelstra
STATUS	ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Motivering		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Relevante regels omgevingsplan	8
1.4	Het omgevingsplan	21
1.5	Mer-plicht	22
1.6	De bij het besluit horende stukken	22
1.7	Leeswijzer	23
Hoofdstuk 2	Wijziging van de fysieke leefomgeving	24
2.1	Huidige situatie	24
2.2	Gewenste situatie	26
Hoofdstuk 3	Beleidskader en instructieregels	44
3.1	Rijksbeleid	44
3.2	Regels en instructieregels rijk	46
3.3	Provinciaal beleid	52
3.4	Regels en instructieregels provincie Overijssel	58
3.5	Regionaal beleid	61
3.6	Gemeentelijk beleid	67
Hoofdstuk 4	Waarborgen van de veiligheid	77
4.1	Toetsingskader	77
4.2	Toetsing	78
4.3	Conclusie	83
Hoofdstuk 5	Bescherming van gezondheid en milieu	84
5.1	Luchtkwaliteit	84
5.2	Geluid	84
5.3	Trillingen	90
5.4	Bodemkwaliteit	91
5.5	Geur	92
5.6	Licht	93
5.7	Bezonnig	95

5.8	Gezondheid	96
Hoofdstuk 6	Bescherming van de waterbelangen	98
6.1	Toetsingskader	98
6.2	Toetsing	98
6.3	Conclusie	99
Hoofdstuk 7	Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	100
7.1	Cultureel erfgoed	100
7.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	104
7.3	Landschappelijke waarden	109
7.4	Ruimtelijke kwaliteit en welstand	111
7.5	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	112
Hoofdstuk 8	Natuurbescherming	118
8.1	Toetsingskader	118
8.2	Gebiedsbescherming	119
8.3	Soortenbescherming	122
8.4	Houtopstanden	125
Hoofdstuk 9	Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen	126
9.1	Beperkingengebieden	126
9.2	Kabels en leidingen	127
Hoofdstuk 10	Milieueffectrapportage	128
10.1	Wettelijk kader	128
10.2	Toetsing	130
10.3	Conclusie en doorvertaling naar het omgevingsplan	133
Hoofdstuk 11	Uitvoerbaarheid	140
11.1	Economische uitvoerbaarheid	140
11.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	141
Hoofdstuk 12	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	143
12.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)	143
12.2	Borging in het omgevingsplan	147



Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hardenberg heeft het voornemen om het bestaande bedrijventerrein De Rollepaal te Dedemsvaart met circa 21 hectare netto (29 hectare bruto) uit te breiden ten behoeve van de huisvesting van (zwaardere) bedrijven vergelijkbaar met voormalige milieucategorieën tot en met 4.2.

Voor een groot deel van de beoogde uitbreiding (11-13 hectare) is al behoefte bekend bij een aantal bestaande lokale bedrijven. Het is voor de gemeente belangrijk om deze partijen voor Hardenberg, en Dedemsvaart in het bijzonder, te behouden. Het resterende deel van de gronden wordt gereserveerd voor andere gegadigden. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld die als basis dient voor de ruimtelijke procedure.

De gronden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn oorspronkelijk vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (vastgesteld op 2 december 2014). Sinds 1 januari 2024 maakt dit bestemmingsplan van rechtswege integraal deel uit van het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Hardenberg'. De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein past niet binnen de geldende bestemmingen. Dit betekent dat voor de beoogde uitbreiding een wijziging van het omgevingsplan dient te worden opgesteld. Daarbij wordt aangesloten op de hoofdstructuur en systematiek van het in voorbereiding zijnde omgevingsplan gemeente Hardenberg.

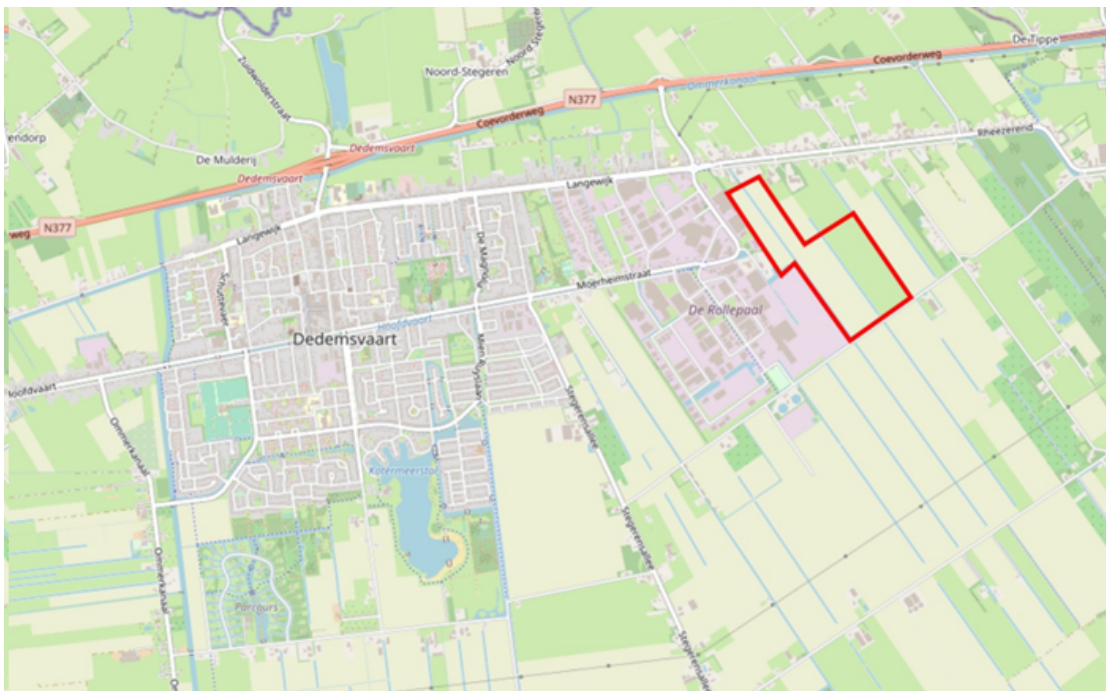
Tegelijkertijd met de uitbreiding van het bedrijventerrein met Rollepaal Oost is ook een uitbreiding van de geluidzone - industrie (productieplafond industrielawaai) aan de orde. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet verandert onder andere het beoordelingskader ten aanzien van industrielawaai. Dit betekent dat niet alleen de uitbreiding van de geluidzone maar ook de bestaande geluidzone moet worden vastgelegd. Dit gebeurt op basis van de nieuwe systematiek zoals opgenomen in de Omgevingswet, namelijk op basis van zogeheten geluidproductieplafonds (gpp industrieterrein: zie verder paragraaf 5.2).

Om dit mogelijk te maken dient het gezoneerde bedrijventerrein Rollepaal in zijn geheel (dus ook het bestaande deel) te worden vastgelegd in de wijziging van het omgevingsplan en wordt de geluidzone vervangen door het nieuwe systeem van GPP's. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

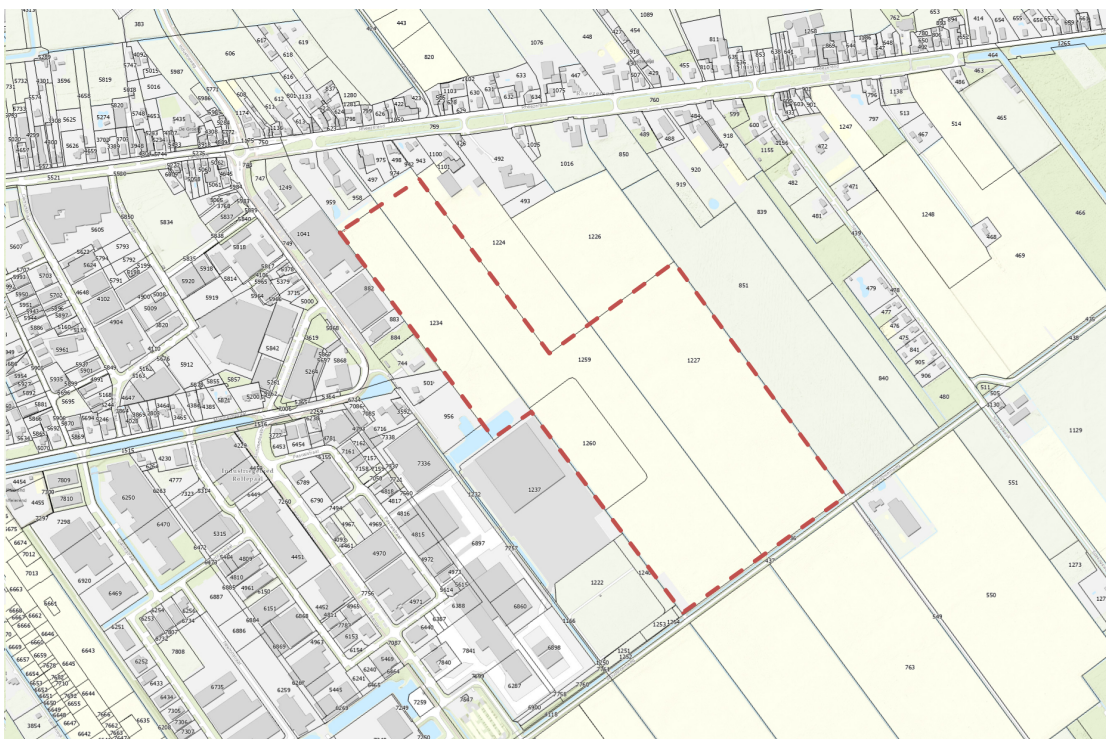
Voor de benodigde planologische procedure geldt op basis van bijlage V van het Omgevingsbesluit een plan-mer-plicht bij de uitbreiding van industrieterreinen waarop mer-beoordelingsplichtige bedrijven mogelijk worden gemaakt. Er is dan ook een Milieueffectrapport (MER) opgesteld voor de uitbreiding van industrieterrein Rollepaal.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bestaande bedrijventerrein Rollepaal is gelegen aan de oostzijde van Dedemsvaart. In de volgende figuur is de ligging en begrenzing van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan aangegeven.



figuur 1.1 - ligging en globale begrenzing Rollepaal Oost (excl geluidzone-industrie)



figuur 1.2 - globale begrenzing Rollepaal Oost met bijbehorende kadastrale percelen, (excl geluidzone-industrie)

Het beoogde uitbreidingsgebied Rollepaal Oost ligt direct ten oosten van het bestaande industrieterrein Rollepaal. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door het industrieterrein Rollepaal, aan de noordzijde door de bebouwing en erven langs het Rheezerend, aan de oostzijde door een aantal weilanden en de beplanting en bebouwing aan de Spekopswijk en aan de zuidzijde door de Woudbloemweg. In voorgaande figuur worden de begrenzing van Rollepaal Oost en de bijbehorende kadastrale percelen weergegeven.

[illegible]

figuur 1.3 - ligging en begrenzing bestaande bedrijventerrein Rollepaal en Rollepaal Oost

Tot slot vallen de locaties waar de geluidreferentiepunten die behoren bij de geluidproductieplafonds industrieterrein en het gebied waarvoor het nieuwe geluids aandachtsgebied wordt vastgesteld tot het nieuwe plangebied.

1.3 Relevante regels omgevingsplan

1.3.1 Relevante regels

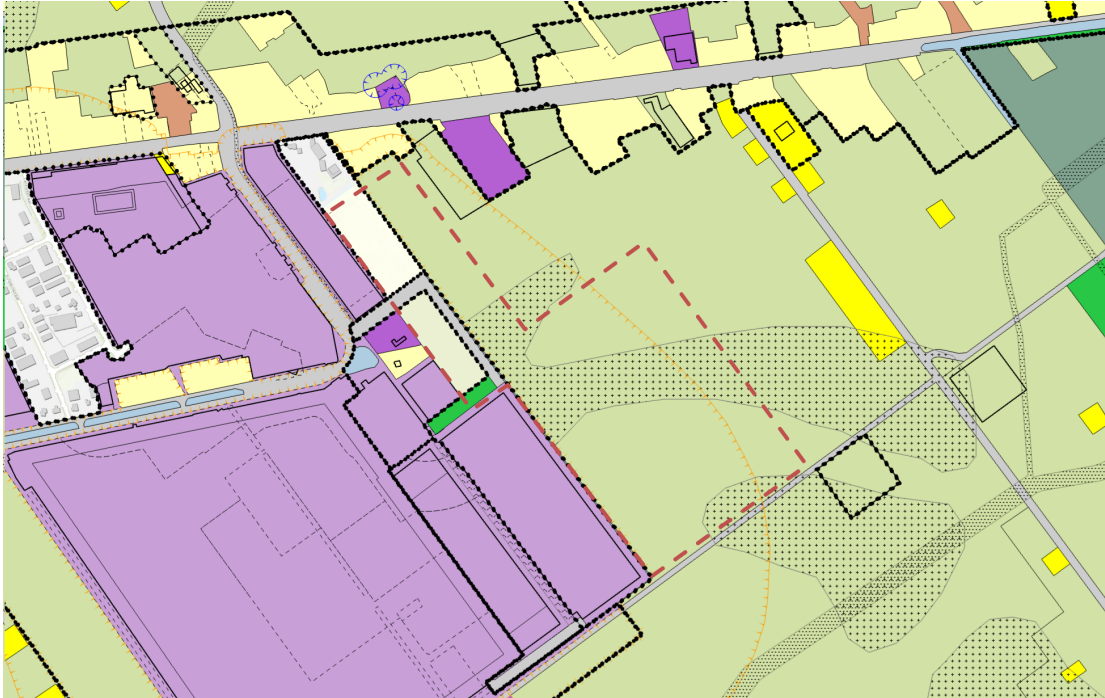
Het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg bevat de regels voor het plangebied. Op dit moment staan de regels nog op verschillende plaatsen, te weten in:

1. de besluiten genoemd in artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet, waaronder:
 - a. een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
 - b. een regel als bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet;
 - c. een verordening als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij;
 - d. een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer en een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van die verordening;
2. de kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
3. de bruidsschat (zie artikel 22.1 van de Omgevingswet);

4. voorbeschermingsregels (als onderdeel van het beoordelingskader).

1.3.2 Geldende bestemmingsplannen

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn ter hoogte van het voorliggende plangebied de bestemmingen van de volgende bestemmingsplannen van toepassing.



figuur 1.4- overzicht geldende bestemmingen Rollepaal en omgeving (Bron: ruimtelijkeplannen.nl bewerkt in RHO-basisviewer)

type plan	plannaam	datum vaststelling
bestemmingsplan	Buitengebied Hardenberg	02-12-2014
bestemmingsplan	Buitengebied Hardenberg, herziening regels	26-09-2016
bestemmingsplan	Dedemsvaart	18-12-2014
bestemmingsplan	Dedemsvaart (herziening)	17-03-2015
bestemmingsplan	Van Haeringstraat 1998	18-03-1999
bestemmingsplan	De Rollepaal	18-03-1999
bestemmingsplan	Uitbreiding Hakvoort Dedemsvaart	24-03-2009
bestemmingsplan	Dedemsvaart, Rollepaal (uitbreiding Oegema)	06-06-2012
bestemmingsplan	Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte	02-07-2013
bestemmingsplan	Rollepaal Oost, omgeving Schuttewijk Dedemsvaart	15-09-2015
bestemmingsplan	Rollepaal, Langewijk 135 Dedemsvaart	23-03-2021
bestemmingsplan	Facet herziening parkeren Hardenberg	17-07-2018
bestemmingsplan	Buitengebied Hardenberg, Kleine windturbines bij Agrarische bedrijven	21-06-2022

Als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke richting komt een deel van de geldende bestemmingsplannen te vervallen voor zover het betreft het gebied Rollepaal Oost:

- 'Buitengebied Hardenberg';
- 'Buitengebied Hardenberg, herziening regels';
- 'Facet herziening parkeren Hardenberg';
- 'Buitengebied Hardenberg, Kleine windturbines bij Agrarische bedrijven'.

Voor wat betreft het parkeren op Rollepaal Oost zullen de geldende regels uit het facetbestemmingsplan worden overgenomen in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

De andere bestemmingsplannen ter plaatse van het bestaande bedrijventerrein Rollepaal worden, in verband met de nieuwe regeling van de bestaande geluidzone in het omgevingsplan, aangevuld met regels (met bijbehorende werkingsgebieden). Deze plannen blijven dus eerst nog in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

1.3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg / Buitengebied Hardenberg, herziening regels

Ter plaatse van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein gelden de bestemmingen en bijbehorende regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg', zoals op 2 december 2014 is vastgesteld.

Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling). Op 13 mei 2015 heeft de Afdeling uitspraak gedaan in deze beroepszaken. Als gevolg van deze uitspraak was een aanpassing van de planregels noodzakelijk. Daarnaast bleek in een aantal gevallen een correctie in de planregels nodig te zijn. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, herziening regels, zoals vastgesteld op 26 september 2016.



figuur 1.5 - uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (bron: Omgevingsloket: Regels op de kaart)

De betreffende gronden hebben de bestemming '**Agrarisch met Waarden - Open veenontginningslandschap**'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor het uitvoeren van een agrarisch bedrijf (uitgezonderd glastuinbouw) en voor de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het open veenontginningslandschap. Deze

gebiedskenmerken staan beschreven in de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's).

Daarnaast zijn in de planregels nog diverse ondergeschikte (neven) functies mogelijk gemaakt. Langs de zuidzijde van Rheezerend zijn op de verbeelding twee bouwvlakken aangegeven. Ter plaatse zijn bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen behorende bij de agrarische bedrijven toegestaan.

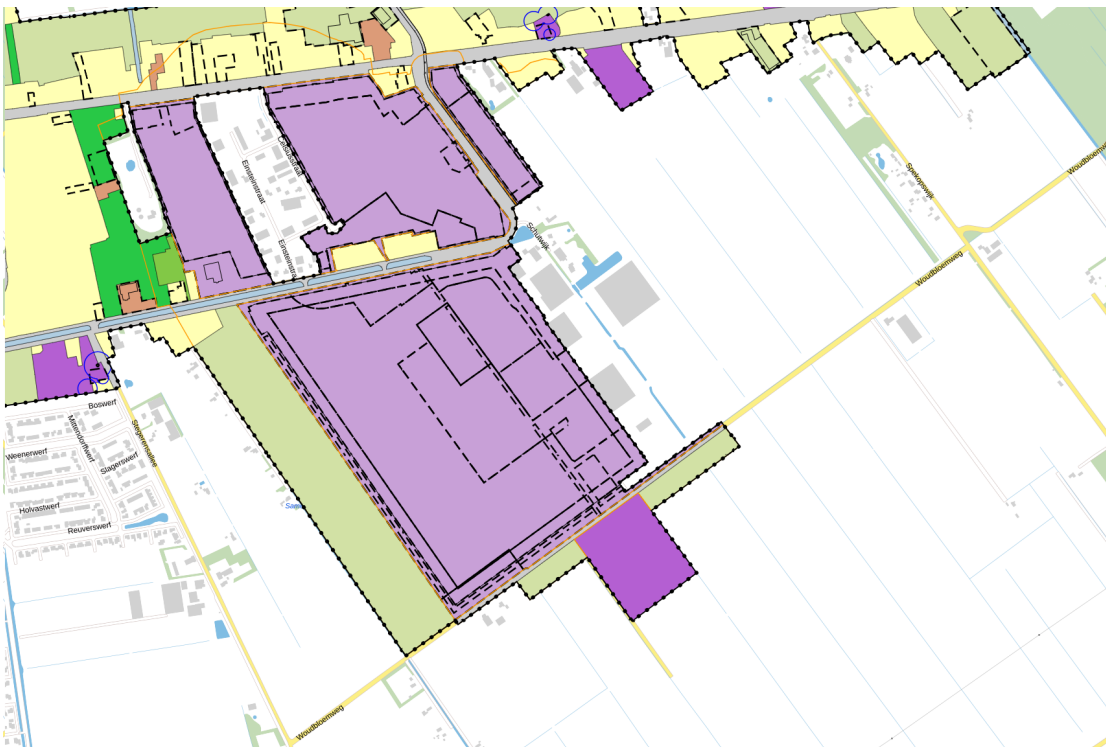
Rondom het geluidgezoneerde industrieterrein Rollepaal is op de verbeelding de gebiedsaanduiding '**geluidzone - industrie**' aangegeven. Dit houdt in dat op het industrieterrein bedrijven zijn toegestaan die mogelijk veel (industrie)lawaai kunnen maken. Alle bedrijven op het geluidgezoneerde bedrijventerrein mogen samen niet meer geluid maken dan de vastgestelde geluidsnorm van 50 dB(A). In de planregels is vastgelegd dat binnen deze geluidzone geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd mogen worden.

Een deel van de gronden heeft de dubbelbestemming '**Waarde - Archeologie 5**'. Ter plaatse zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden. Binnen deze bestemming is het bouwen van een of meerdere bouwwerken waarbij grond geroerd wordt met een (gezamenlijk) geroerde oppervlakte groter dan 2.500 m² en een diepte van 50 cm of meer, mogelijk als de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld in een archeologisch rapport. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

1.3.2.2 Bestemmingsplan Dedemsvaart / Bestemmingsplan Dedemsvaart (herziening)

Een groot deel van het bestaande bedrijventerrein is geregeld in het bestemmingsplan Dedemsvaart zoals dat is vastgesteld op 18 februari 2014. Er heeft nadien een correctieve herziening plaatsgevonden van de planregels. Dit bestemmingsplan 'Dedemsvaart (herziening)' is op 17 maart 2015 vastgesteld.

De gronden ter plaatse van de waterzuiveringsinstallatie ten zuiden van de Woudbloemweg vallen buiten het voorliggende plangebied.



figuur 1.6 - uitsnede bestemmingsplan Dedemsvaart (bron: Omgevingsloket: Regels op de kaart)

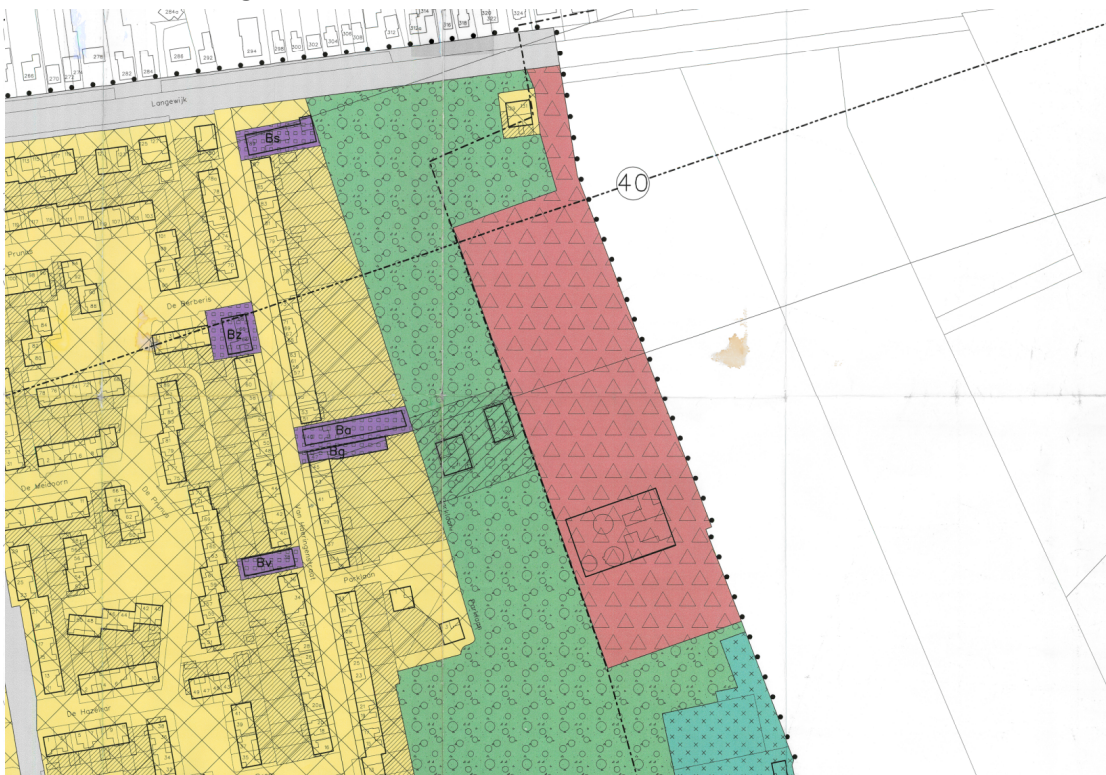
Op grond van het voorliggende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden op het bedrijventerrein Rollepaal de bestemming '**Bedrijventerrein**'. Door middel van functie-aanduidingen worden op de verbeelding de maximaal toegestane milieucategorieën van de bedrijven vastgelegd. Deze varieert van maximaal categorie 2 tot en met 4.2.

Met uitzondering van de **bestaande** bedrijven genoemd zijn risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen niet toegestaan.

De woningen aan de Moerheimstraat zijn bestemd als '**Woongebied**'.

1.3.2.3 Bestemmingsplan Van Haeringstraat 1998

Aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein, ter hoogte van het gemeentepark, zijn de gronden op basis van het geldende bestemmingsplan 'Van Haeringstraat 1998' (vastgesteld 18 maart 1999) bestemd als '**Rioolwaterzuiveringsinstallatie**'.

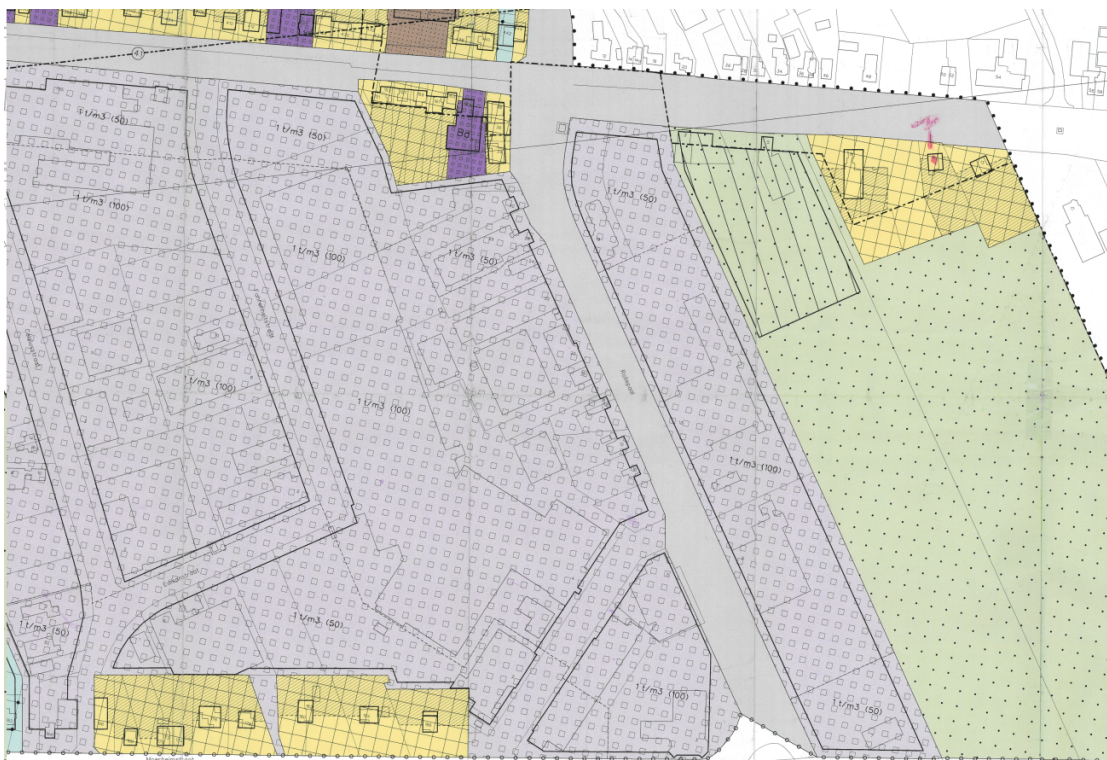


figuur 1.7 - uitsnede bestemmingsplan Van Haeringstraat 1999 (bron: Omgevingsloket: Regels op de kaart)

De gronden worden niet meer als zodanig gebruikt. Op grond van een (tijdelijke) omgevingsvergunning wordt voor de aanwezige panden afgeweken van het toegestane gebruik ten behoeve van sport en recreatie.

1.3.2.4 Bestemmingsplan De Rollepaal

Een deel van de gronden achter de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Rollepaal is nog opgenomen in het bestemmingsplan 'De Rollepaal'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 maart 1999.

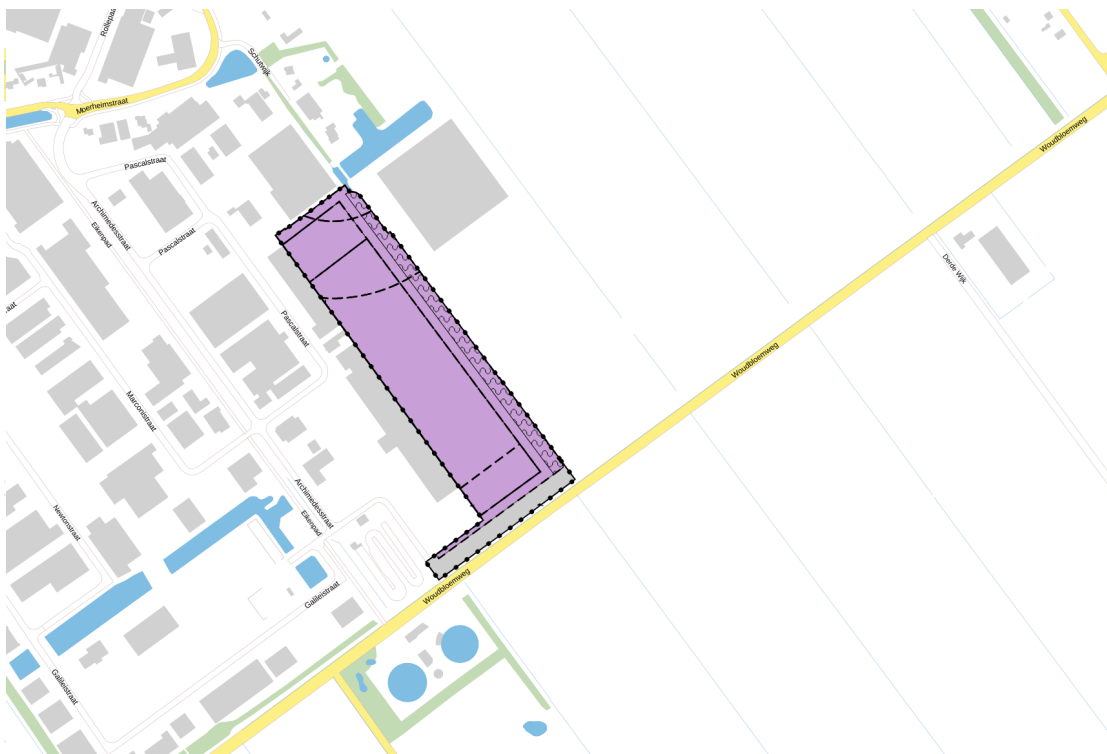


figuur 1.8 - uitsnede bestemmingsplan De Rollepaal (bron: Omgevingsloket: Regels op de kaart)

Op grond van dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming '**Agrarische doeleinden**'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de uitvoering van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen. Aan de zijde van Rheezersend is op de plankaart een bouwvlak opgenomen met de aanduiding 'beperking intensieve veehouderij'. Daar is op grond van de planregels intensieve veehouderij toegestaan tot een bebouwd oppervlakte van maximaal 250 m².

1.3.2.5 Bestemmingsplan Uitbreiding Hakvoort Dedemsvaart

Ter hoogte van de Einsteinstraat en de Celsiusstraat zijn de gronden bestemd op basis van het geldende bestemmingsplan 'Uitbreiding Hakvoort Dedemsvaart', zoals dat is vastgesteld op 24 maart 2009.

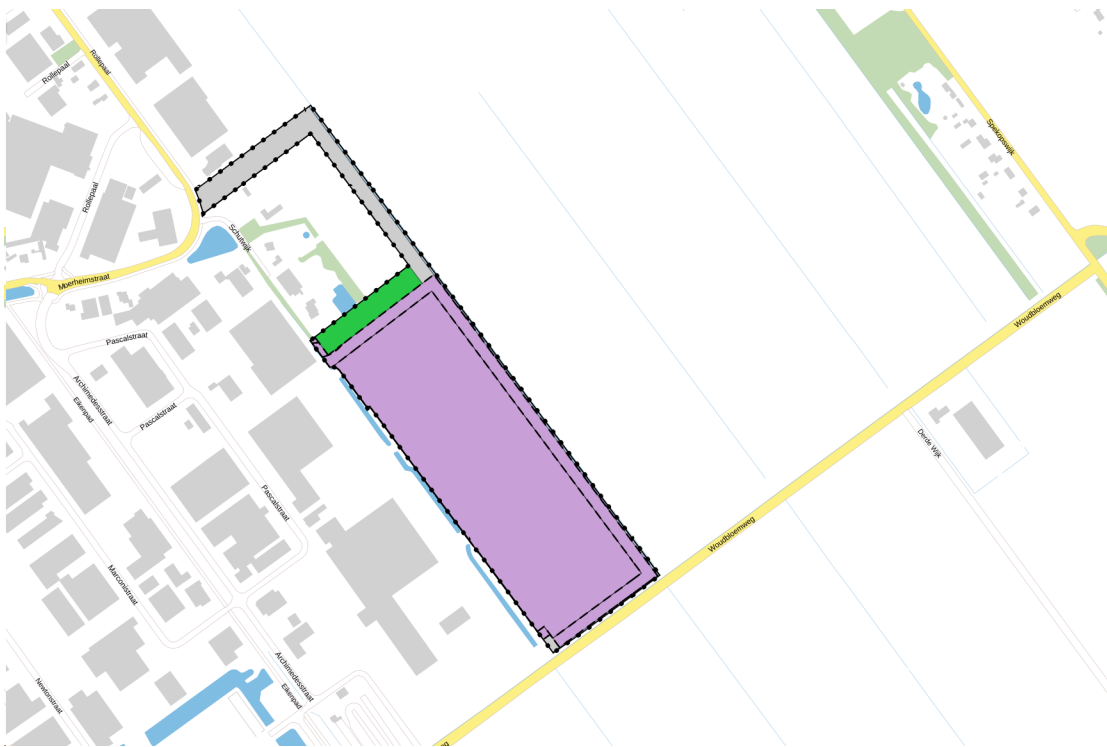


figuur 1.10 - uitsnede bestemmingsplan Dedemsvaart, Rollepaal (uitbreiding Oegema) (bron: Omgevingsloket: Regels op de kaart)

De gronden zijn in aansluiting op het naastgelegen bedrijventerrein bestemd als '**Bedrijventerrein**'. Door middel van functie-aanduidingen worden op de verbeelding de maximaal toegestane milieucategorieën van de bedrijven vastgelegd, variërend van maximaal 3.2 tot en met 4.2. Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan. Evenmin zijn bedrijven toegestaan die gericht zijn op het vervaardigen en/of de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk en zelfstandige kantoren.

1.3.2.7 Bestemmingsplan Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte

Ten behoeve van de daaropvolgende uitbreiding van Rollepaal is het bestemmingsplan Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte' op 2 juli 2013 vastgesteld.



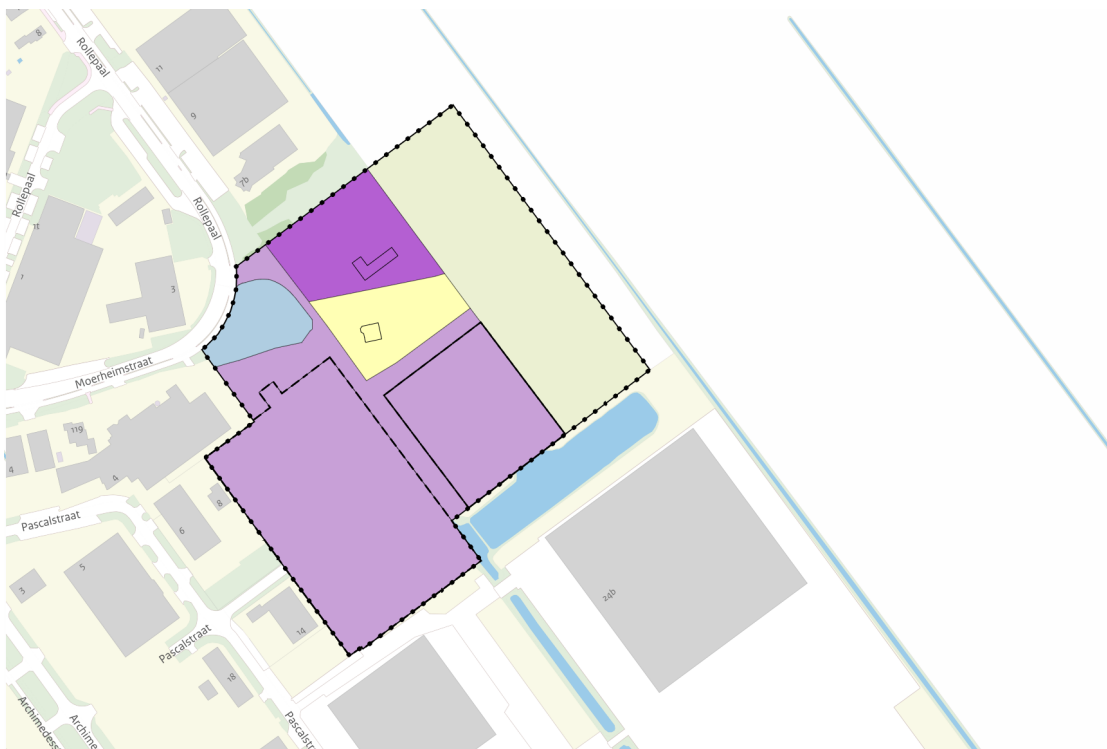
figuur 1.11 - uitsnede bestemmingsplan Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte (bron: Omgevingsloket: Regels op de kaart)

Met de wijze van bestemmen is aangesloten op het aansluitende bestemmingsplan Dedemsvaart. De gronden zijn bestemd als '**Bedrijventerrein**'. Door middel van functie-aanduidingen worden op de verbeelding de maximaal toegestane milieucategorieën van de bedrijven vastgelegd, variërend van maximaal 2 tot en met 3.2. Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan. Evenmin zijn bedrijven toegestaan die gericht zijn op het vervaardigen en/of de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk en zelfstandige kantoren.

Als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan is de geluidzone - industrielawaai in oostelijke richting uitgebreid. De uitbreiding van de geluidzone is onder andere vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (zie paragraaf 1.3.2.1).

1.3.2.8 Bestemmingsplan Rollepaal Oost, omgeving Schutthewijk

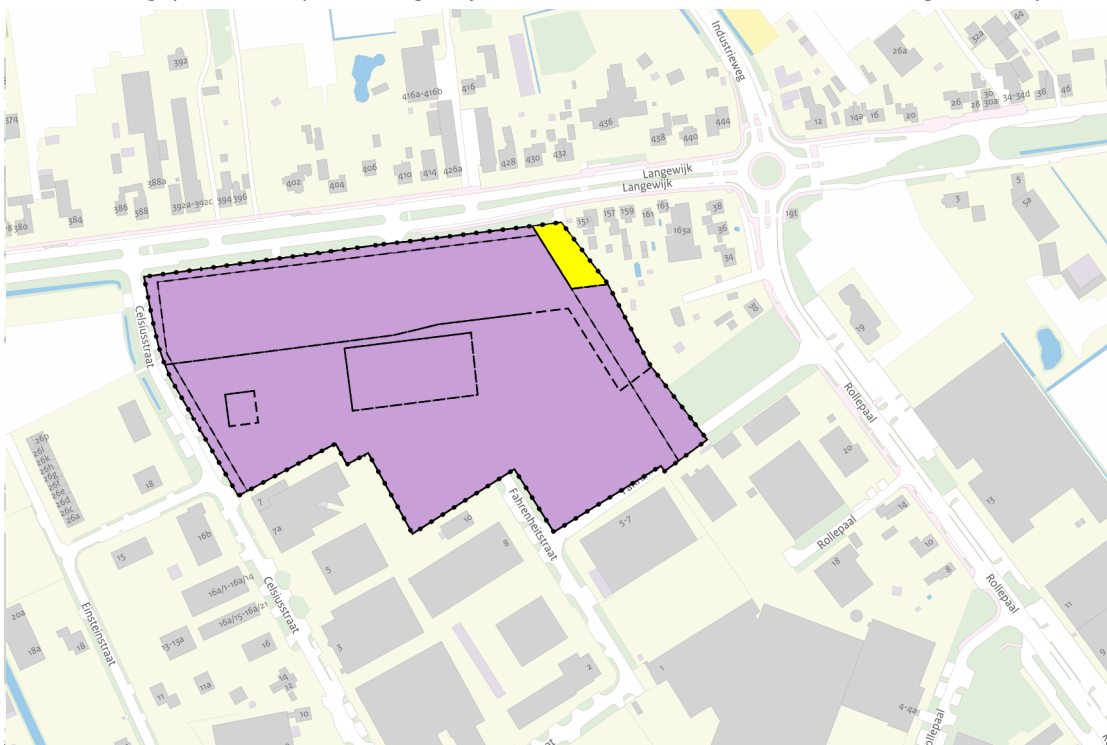
De gronden ter hoogte van de Schutwijk zijn bestemd in het bestemmingsplan 'Rollepaal Oost, omgeving Schutwijk', zoals dat is vastgesteld op 15 september 2015.



figuur 1.12 - uitsnede bestemmingsplan Rollepaal, omgeving Schutwijk (bron: Omgevingsloket: Regels op de kaart)

1.3.2.9 Bestemmingsplan Rollepaal, Langewijk 135 Dedemsvaart

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein, ter hoogte van Langewijk 135 zijn de gronden bestemd in het bestemmingsplan 'Rollepaal, Langewijk 135 Dedemsvaart', zoals dat is vastgesteld op 23 maart 2021.



figuur 1.13 - uitsnede bestemmingsplan Rollepaal, Langewijk 135 Dedemsvaart (bron: Omgevingsloket: Regels op de kaart)



Het bestemmingsplan zag toe op de uitbreiding van de aanwezige pluimveeslachterij. De betreffende gronden zijn bestemd als '**Bedrijventerrein**'. Door middel van functie-aanduidingen worden op de verbeelding de maximaal toegestane milieucategorieën van de bedrijven vastgelegd, variërend van maximaal 3.1 tot en met 3.2. De gronden zijn op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijventerrein - pluimveeslachterij'. In de planregels is vastgelegd dat de gronden tevens bestemd zijn voor een pluimveeslachterij, inclusief het verwerken en verpakken van vlees, met een productiecapaciteit van maximaal 190.944 ton vlees per jaar. Risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan. Evenmin zijn bedrijven toegestaan die gericht zijn op het vervaardigen en/of de opslag van consumentenvuurwerk.

1.3.2.10 Overige plannen

Bestemmingsplan Facet herziening parkeren Hardenberg

Voor alle geldende bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Hardenberg is op 17 juli 2018 het bestemmingsplan 'Facetherziening parkeren Hardenberg' vastgesteld. Met het bestemmingsplan zijn de regels op het gebied van parkeren gewijzigd voor alle bestemmingsplannen in de gemeente.

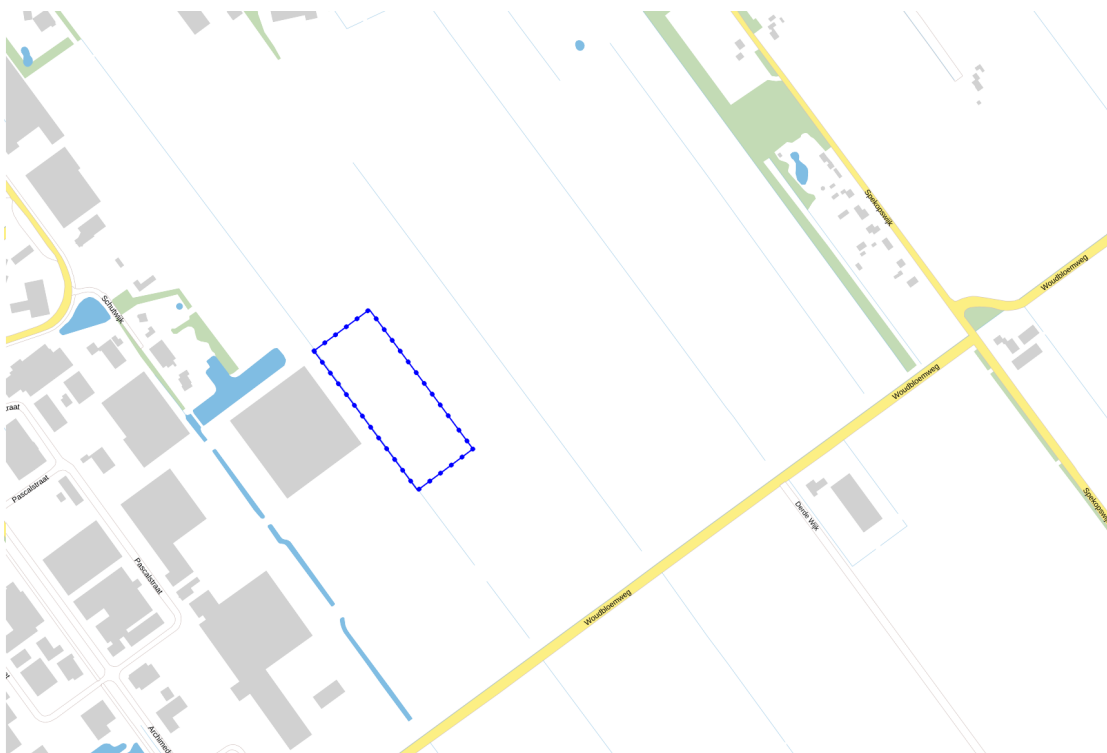
In de planregels is een parkeerregeling opgenomen waardoor de gemeente de mogelijkheid heeft binnen een bestemming te toetsen op parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. Op deze wijze kunnen problemen in de openbare ruimte worden voorkomen. De regeling biedt ook een afwijkingsmogelijkheid waarmee maatwerk kan worden geleverd.

Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Kleine windturbines bij Agrarische bedrijven

Ten behoeve van de agrarische bedrijven in het buitengebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kleine windturbines bij Agrarische Bedrijven' op 21 juni 2022 vastgesteld. Het bestemmingsplan beoogt de bestaande mogelijkheid van kleine windturbines bij agrarische bouwpercelen in het buitengebied te verruimen.

Omgevingsvergunning Tijdelijke uitbreiding Oegema Transport, Dedemsvaart

Vooruitlopend op de voorbereiding van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is voor een van de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Rollepaal Oost tijdelijk vergunning verleend voor het gebruik van aansluiten gronden voor de opslag van kabelhaspels, het plaatsen van lichtmasten en het aanbrengen van een grondwal.



figuur 1.14 - situering projectgebied Omgevingsvergunning Tijdelijke uitbreiding Oegema Transport, Dedemsvaart

De betreffende initiatiefnemer heeft plannen voor uitbreiding van de bestaande vestiging in Dedemsvaart. De voorliggende plannen voor de tijdelijke opslag van kabelhaspels lopen op deze structurele uitbreiding van het bedrijf en Rollepaal Oost vooruit. Het kan zijn dat onderhavige plannen niet één op één in het toekomstige plan voor Rollepaal Oost past. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat de situatie op dat moment met het definitieve plan en de bijbehorende ruimtelijke kwaliteitkaders in overeenstemming zal worden gebracht. Dit is opgenomen in de voorwaarden.

1.3.3 Verordeningen

Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren ook de gemeentelijke archeologieverordening, de geurverordening en de verordening afvoer regen- en grondwater (of een Verordening fysieke leefomgeving, voor zover deze regels over voorgaande onderwerpen bevat), in het geval de gemeente een dergelijke verordening heeft vastgesteld.

Binnen de gemeente Hardenberg zijn een aantal verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan opgenomen. Het gaat daarbij om de

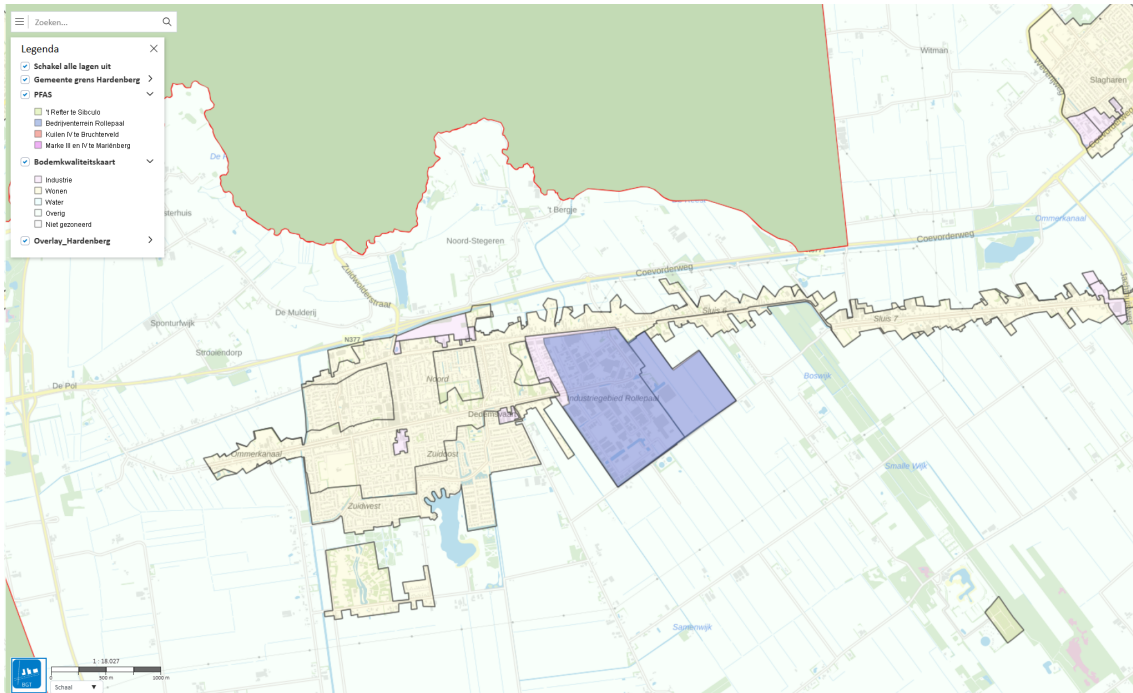
- Aansluitverordening riolering;
- Verordening geur - en veehouderij;
- Erfgoedverordening.

Daarbij wordt opgemerkt dat zodra de gemeentebrede wijziging van het omgevingsplan in procedure gaat en is vastgesteld deze verordeningen, samen met andere verordeningen zoals de APV, deel uitmaken van het omgevingsplan.

1.3.4 Bodemfuctiekaart

De bodemkwaliteitskaart, bestaande uit een bodemfunctieklassenkaart, ontgravingskaart en toepassingskaart, is een door de gemeente vastgestelde kaart met daarop de bodemkwaliteit per gebied.

De gemeente Hardenberg heeft de bodemkwaliteitskaart en de bodemfunctieklassekaart opgenomen in de Nota bodembeheer Regio IJsselland 2023. Het plangebied Rollepaal Oost valt op de bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart en toepassingskaart) binnen de categorie 'Landbouw/Natuur (AW 2000). Op de bodemfunctieklassekaart liggen zowel het bestaande bedrijventerrein Rollepaal als het nieuwe bedrijventerrein Rollepaal Oost binnen het gebied met de functieklasse 'industrie'.



figuur 1.15 - uitsnede bodemkwaliteitskaart of bodemfunctiekaart (bron: <https://nedglobe.cadac.com/web?tma=781>)

Dat betekent dat de beoogde kwaliteit van de grond in overeenstemming is met de beoogde functie.

1.3.5 De bruidsschat

In de bruidsschat zijn verschillende regels opgenomen die relevant kunnen zijn voor een nieuwe ontwikkeling. De bruidsschat bevat voorrangsbepalingen en overgangsrecht, regels over bouwwerken, open erven en terreinen, regels over milieubelastende activiteiten, regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond en regels over gemeentelijke omgevingsvergunningen.

De regels van de bruidsschat zijn met de inwerkingtreding van de omgevingswet automatisch terecht gekomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg, voornamelijk in hoofdstuk 22. Specifiek is de bruidsschat geregeld met de beoordelingsregel in artikel 22.29, eerste lid.

In het kader van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt nagegaan of en in hoeverre de regels uit de bruidsschat aangevuld moeten worden ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling



1.4 Het omgevingsplan

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het omgevingsplan gemeente Hardenberg. Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt onder andere de geldende bestemmingsplannen binnen het gebied rondom Rollepaal, die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (zie paragraaf 1.3).

In het omgevingsplan worden de keuzes die de gemeente heeft gemaakt in de omgevingsvisie uitgewerkt in regels voor de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan ziet op het gehele gemeentelijk grondgebied en wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het omgevingsplan bevat alle gemeentelijke regels op het terrein van de fysieke leefomgeving.

Er is geen afgebakende definitie van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet is aangegeven dat de fysieke leefomgeving in ieder geval bestaat uit bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed. Ook de gevolgen voor de fysieke leefomgeving en voor de mens kunnen deel uitmaken van een omgevingsplan. Daarbij kan worden gedacht aan emissies en hinder of risico, maar ook aan gezondheid en duurzaamheid.

In een omgevingsplan moet sprake zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit wordt bereikt door regels aan activiteiten te stellen voor (een gedeelte van) het grondgebied en door functie-aanduidingen met de toegelaten activiteiten (met regels) te koppelen aan locaties. Bij de evenwichtige toedeling dient de gemeente rekening te houden met alle betrokken belangen.

De Omgevingswet gaat voor wat betreft het omgevingsplan in het algemeen uit van een andere filosofie dan het bestemmingsplan. In het kort: minder regels, meer loslaten en deregulering: vertrouwen als uitgangspunt, integratie van aspecten rondom de fysieke leefomgeving in één plan, meer ruimte voor afwegingen op gemeentelijk niveau, meer ruimte en flexibiliteit voor wenselijke ontwikkelingen en het waarborgen van omgevingskwaliteit.

Voor het behoud van cultureel erfgoed zijn er internationaalrechtelijke verplichtingen die veelal nopen tot het vooraf toetsen van activiteiten die cultureel erfgoed kunnen aantasten. De gemeenteraad zal hier met de vaststelling van een omgevingsplan rekening mee moeten houden.

De gemeenteraad heeft hierbij, met inachtneming van de hierna te benoemen algemene rijksregels en regels van de provincie, een zekere beleidsruimte.

De regels van het omgevingsplan zijn voor een ieder juridisch bindend. Wanneer iemand een activiteit wil verrichten die invloed heeft of kan hebben op de fysieke leefomgeving, wordt de aanvraag voor die activiteit getoetst aan de regels van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan heeft een ruime reikwijdte. Het beslaat alle aspecten van de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan borgt het beleid ten aanzien van de fysieke leefomgeving in juridische regels, dat in de omgevingsvisie, een programma of een in een ander document is vastgesteld.

Activiteiten die getoetst worden aan het omgevingsplan bestaan bijvoorbeeld uit bouwen, slopen, kappen, aanleggen, houden van evenementen, maken van in-/uitritten, het voeren van een bedrijf of de gemeentelijke monumentenactiviteit.



Burgemeester en wethouders houden op basis van de regels van het omgevingsplan toezicht en kunnen handhavend optreden. In het omgevingsplan wordt bepaald of een omgevingsvergunning nodig is voor bepaalde activiteiten. Gemeenten kunnen voor die activiteiten ook een melding verlangen of informatie vragen over de activiteit. Activiteiten kunnen ook worden verboden.

1.5 Mer-plicht

1.5.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet is een plan mer-plichtig wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarbij een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het planMER brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende redelijke alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het planMER ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

1.5.2 Kaderstellend

Uit bijlage V van het Omgevingsbesluit blijkt dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van industrieterreinen (categorie J10) een mer-beoordelingsplicht geldt bij het vaststellen van een Omgevingsplan als besluit.

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan voor Rollepaal Oost biedt kaders voor de te vestigen 'zwaardere' bedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Dergelijke bedrijven kunnen mer-(beoordelings)plichtig zijn bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit op basis van de categorieën onder C t/m H van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Er is daarom sprake van een kaderstellend plan voor een mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Om deze reden ontstaat er een plan-mer-plicht.

1.5.3 Passende beoordeling

Ook kan een plan-mer-plicht ontstaan indien een Passende Beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming nodig is. Dit is noodzakelijk wanneer significante negatieve effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Daarvoor is in een eerste planstadium, bij de NRD een voortoets (met stikstofberekeningen) opgesteld om te beoordelen of een Passende Beoordeling nodig is. Op basis van de eerste globale stikstofberekeningen blijkt dat het project passend beoordeeld moet worden.

1.6 De bij het besluit horende stukken

De wijziging van het omgevingsplan bestaat uit:

- motivering met diverse (onderzoeks)bijlagen, BKP en planMER;
- planregels met bijbehorende geografische werkingsgebieden (geografische informatie-objecten: GIO's);
- artikelsgewijze toelichting.



1.7 Leeswijzer

De opbouw van de voorliggende motivering is als volgt:

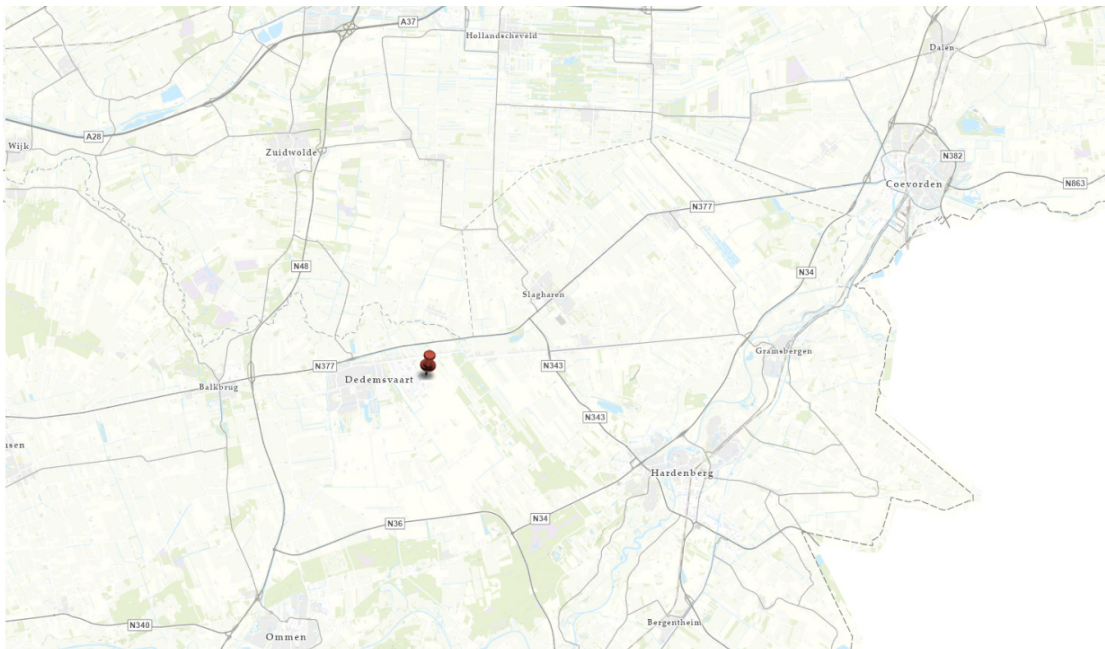
- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik en aanwezige bebouwing in het projectgebied. De toekomstige situatie beschrijft de beoogde uitbreidingplannen voor Rollepaal Oost.
- In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst en worden de instructieregel benoemd die relevant zijn voor Rollepaal Oost.
- In de hoofdstukken 4, 5, 6, 7, 8 en 9 worden de voorliggende plannen getoetst aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving.
- Hoofdstuk 10 bevat een beknopte samenvatting van het MER dat tegelijkertijd met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan in procedure wordt gebracht.
- In hoofdstuk 11 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling.
- Tot slot wordt in hoofdstuk 12 beoordeeld of sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)'.

Hoofdstuk2 Wijziging van de fysieke leefomgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Rollepaal en omgeving

Dedemsvaart ligt in het westen van de gemeente Hardenberg. Dedemsvaart is vernoemd naar de Baron van Dedem die begin 1800 een kanaal liet graven voor het vervoer van turf: Dedemsvaart. Ter hoogte van de scherpe knik in het verloop van het kanaal is de kern Dedemsvaart ontstaan. In de loop van de twintigste eeuw heeft de kern Dedemsvaart zich langs de Hoofdvaart (voorheen Dedemsvaart) en de parallel gelegen Langewijk ontwikkeld. Over een tweetal zandruggen liepen de routers tussen de Hoofdvaart en de Langewijk, waarlangs de bebouwing ontstond.



figuur 2.1 - ligging van het bedrijventerrein Rollepaal ten opzichte van Dedemsvaart (bron: Rho basisviewer))

Ten zuiden van Dedemsvaart ligt het bestaande bedrijventerrein Rollepaal. Het bedrijventerrein ontleent zijn naam aan de rol- of draaipaal die sinds een lange tijd ter hoogte van Schutwijk staat. Voor trekschuiten vormde bochten in een kanaal, vaart of sloot een probleem voor de scheepsjager. Een rollepaal zorgde ervoor dat de trekschuit de draai kon maken zonder dat de treklijn het overige verkeer op de wal hinderde of dat de trekschuit in de oever werd getrokken.

Ten zuidoosten van de kern Dedemsvaart is het bedrijventerrein Rollepaal tot ontwikkeling gekomen. Samen met Moerwijk is Rollepaal een van de belangrijke bedrijventerreinen van Dedemsvaart. Het bedrijventerrein Rollepaal heeft zich in de loop van de jaren in zuidelijke richting ontwikkeld. Het oudste gedeelte van het bedrijventerrein Rollepaal ligt tussen de Moerheimstraat en de Langewijk (Rollepaal Noord). Later is Rollepaal Zuid (ten zuiden van de vaart) tot stand gekomen en is ook Rollepaal West ontwikkeld. De afgelopen decennia is Rollepaal in oostelijke richting ontwikkeld.



Op het bedrijventerrein Rollepaal bevinden zich met name lokale bedrijven uit Hardenberg. Het bestaande bedrijventerrein Rollepaal kan worden gekenmerkt als een gemengd bedrijventerrein met een mix van grootschalige en kleinschalige bedrijven. De aanwezige bedrijven zijn met name productiebedrijven, transport en logistiek en groothandel. Op het bedrijventerrein Rollepaal zijn circa 12 woningen aanwezig binnen de daarvoor bestemde woongebieden. Langs de Moerheimstraat bevinden zich naast reguliere burgerwoningen ook enkele woon-/werkkavels.

Het bestaande bedrijventerrein Rollepaal is medio 1993 aangemerkt als een geluidgezoneerd industrieterrein. Op grond van het bestemmingsplan 'Rollepaal Oost, zuidelijke gedeelte' (zie paragraaf 1.3.2.7) is de geluidzone in oostelijke richting uitgebreid (zie verder paragraaf 5.2).

Nabij het plangebied bevindt zich de N377 die bereikbaar is vanaf het bedrijventerrein. Via de N377 en de N48 zijn de A28 en de A37 snel bereikbaar.

2.1.2 Rollepaal Oost

Het gebied ten oosten van het bestaande bedrijventerrein bevindt zich in het buitengebied. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en wordt het gebruikt als agrarisch landbouwgrond. Op de betreffende percelen wordt afwisselend aardappelen, bieten, winterpeen en haver verbouwd (bron: www.boerenbunder.nl). Zoals uit navolgende figuur blijkt is het een open gebied, gelegen in een open veenontginningslandschap, met een kenmerkende smalle noord-zuidverkaveling (noordwest-zuidoost om precies te zijn).

Inmiddels is aansluitend aan het bedrijfsperceel van het transportsportbedrijf een deel van de gronden (tijdelijk) in gebruik voor de opslag van kabels.



figuur 2.2 - bestaande situatie anno 2023 (bron: Streetsmart - Cyclomedia)

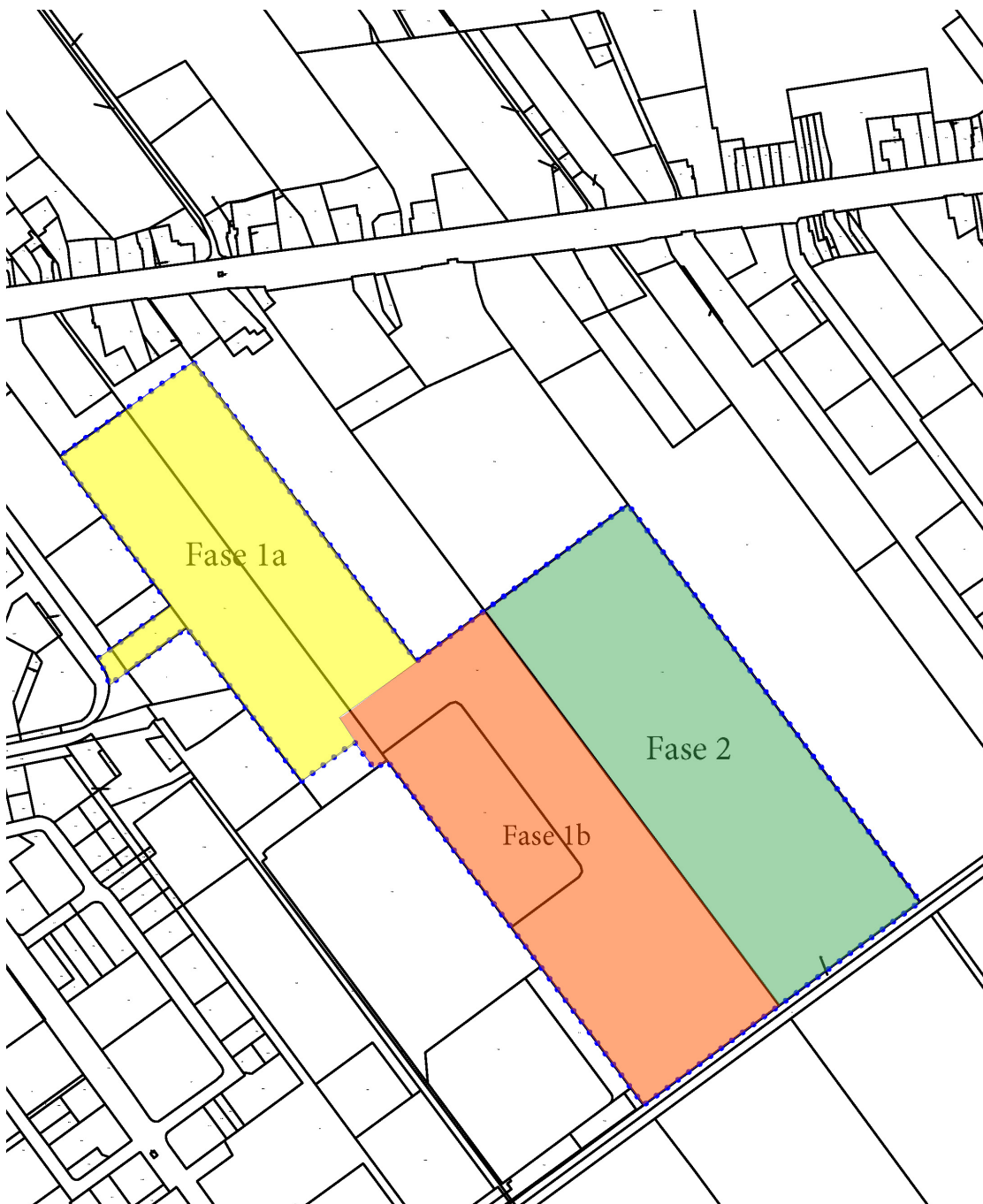
Ten noorden bevinden zich woningen en lichtere bedrijven aan de Rheezerend. Aan de oost- en zuidkant van het plangebied zijn agrarische gronden met woningen gelegen. Aan de Woudbloemweg 8 ten zuidoosten van het plangebied is een (online) groothandel in agrarische materialen inclusief (bedrijfs)woning gesitueerd.

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Oostelijke uitbreiding bedrijventerrein

De nieuwe uitbreiding Rollepaal Oost bestaat uit drie deelgebieden (zie navolgende figuur):

- deelgebied 1a: circa 9 hectare;
- deelgebied 1b: circa 10 hectare;
- deelgebied 2: circa 10 hectare.



figuur 2.3 - uitbreiding Rollepaal Oost met deelgebieden

De totale omvang van Rollepaal Oost is daarmee circa 29 hectare bruto, de netto uitgeefbare oppervlakte bedraagt ongeveer 21 hectare. De gronden zijn inmiddels verworven en in eigendom van de gemeente Hardenberg.

2.2.1.1 *Het gebruik*

Het planvoornemen gaat uit van uitbreiding van het bedrijventerrein met 21 hectare netto en 29 hectare bruto. De uitbreiding is bedoeld voor (zware) bedrijvigheid (vergelijkbaar met milieucategorie 2 tot en met 4.2), waarbij maatregelen worden getroffen om overlast voor de omgeving te voorkomen of te beperken. Lichtere en qua omvang kleinere bedrijven worden in het noordoostelijke deel van Rollepaal Oost geplaatst. Zwaardere en grotere bedrijven in het zuidoostelijke deel verder van de bestaande woningen vandaan. Naast de normale bedrijvigheid, worden onder andere de uitbreiding van het verdeelstation TenneT/Enexis, een waterstof-tankstation en ondersteunende voorzieningen mogelijk gemaakt. Detailhandel, zelfstandige kantoren en bedrijfswoningen worden op Rollepaal Oost niet toegestaan.

Daarnaast is het van belang dat het terrein zo wordt ingericht dat werknemers en bewoners van Dedemsvaart er goed kunnen verblijven. Aan de noord- en oostzijde wordt een grondwal gerealiseerd.

De bestaande geluidzone industrielawaai rondom Rollepaal wordt verruimd, omdat de huidige zonecontour binnen de uitbreidingslocatie ligt. Vanuit de gemeenteraad is in 2021 bij de aankoop van de gronden een motie aangenomen (zie bijlage 1) waarin het college wordt aangegeven dat het uitgangspunt is 'dat overlast voor omwonenden zoveel als mogelijk voorkomen moet worden'. Daarbij moeten voorzieningen getroffen worden, zoals bijvoorbeeld een geluidswal met beplanting, die de toekomstige uitbreiding aan het zicht zullen onttrekken, veel geluid- en lichthinder kunnen wegnemen maar wel landschappelijk inpasbaar zijn. Per nieuwe bedrijfskavel wordt de ruimte voor geluid en geur vastgesteld; hoe groter de afstand tot gevoelige gebouwen/locaties, hoe meer gebruiksruimte de kavel heeft.

Het perceel Schutwijk 2 is door de gemeente aangekocht. Hierdoor zal het haar reguliere woonbestemming verliezen en deel uit gaan maken van het nieuwe bedrijventerrein.

2.2.1.2 *Locatiekeuze*

De ontwikkeling van een bedrijventerrein voor zwaardere bedrijvigheid is niet mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Het voorzien van ruimte op het huidige bedrijventerrein Rollepaal middels herstructurering geen optie aangezien de bestaande voorraad geen directe oplossing biedt voor de vraag. Het beleid van provincie en gemeente ziet op clustering van bedrijventerreinen, waardoor een uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal voor de hand ligt. Uit de behoefte- en laddertoets van bedrijventerreinen en de laddertoets (zie paragraaf 7.2) blijkt dat er voldoende vraag is naar de uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal. Daarnaast is de uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal goedgekeurd in de programmeringsafspraken tussen provincie en gemeenten. Er is derhalve geen ander locatiealternatief voor een nieuw bedrijventerrein onderzocht binnen Dedemsvaart. Wel is de locatie van de uitbreiding nader onderzocht.

De uitbreiding van het bedrijventerrein kan in oostelijke of zuidelijke richting plaatsvinden. Uitbreiding in noordelijk en westelijke richting is niet mogelijk vanwege de aanwezige woonwijk daar en de kleinere afstand tot de kern.

Het is qua landschappelijke structuren en huidig gebruik logisch om het bedrijventerrein Rollepaal richting het oosten uit te breiden, de uitbreidingen de afgelopen jaren hebben ook reeds in oostelijke richting plaatsgevonden. Dit is in lijn met de Structuurvisie Dedemsvaart uit 2006, waar de uitbreiding van Rollepaal in oostelijke richting reeds is voorzien. Deze lijn is bestendigd in de Omgevingsvisie Landstad Hardenberg in 2021.



Nadat de raad op 7 december 2021 heeft besloten om de benodigde gronden aan de oostzijde van Rollepaal aan te kopen is er sprake van grondpositie aan de oostzijde.

Een andere reden om het bedrijventerrein richting het oosten uit te breiden is de aanwezigheid en gewenste uitbreiding het verdeelstation van TenneT. De aanwezigheid van een verdeelstation op korte afstand biedt een gunstige positie ten aanzien van het (terug)leveren van (zonne)energie.

Uitbreiding richting het zuiden (overstap over de Woudbloemweg) is ook globaal verkend. De uitbreiding in zuidelijke richting zorgt voor een grotere afstand tot gehinderden (woningen), waardoor sprake kan zijn van een lagere geur-, licht- en geluidsbelasting. Wel kent de uitbreiding in zuidelijke richting andere belemmeringen. Een van de belemmeringen is de aanwezigheid van vijf hogedruk gasleidingen, dat bemoeilijkt de uitgifte van (grote) kavels zowel ruimtelijk als financieel. De realisatie van een bedrijventerrein op korte afstand van deze gasleidingen leidt tot een toename van het groepsrisico. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de veiligheidscontouren en veiligheidsvoorschriften, zoals vluchtroutes van de bron af, die de ontwikkelingsmogelijkheden beperken en ook leiden tot de eis dat aan de zuidzijde van het industrieterrein een extra ontsluiting wordt gerealiseerd.

Ook landschappelijk gezien zijn er nadelen aan deze zuidelijke locatie; de Woudbloemweg vormt nu een heldere en harde grens tussen de bebouwing en het landschap ten zuidoosten van Dedemsvaart. Door het benutten van de gronden ten zuiden van de Woudbloemweg is er geen sprake meer van een duidelijke begrenzing. Daarnaast wordt het landschap ten zuidoosten van de Woudbloemweg gekenmerkt door enorme openheid en zullen zichtlijnen verdwijnen of verkort worden. De uitbreiding aan zuidzijde vormt een soort uitstulping waardoor er minder sprake is van compact bouwen.

Bij een zuidelijke uitbreiding is verlegging en opwaardering van de Woudbloemweg als agrarische ontsluitingsweg noodzakelijk.

De gemeente heeft bovendien geen grondposities in zuidelijke richting waardoor de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling in het geding komt en de uitbreiding in zuidelijke richting geen realistisch uitvoerbaar alternatief is.

Op grond van bovenstaande heeft uitbreiding aan de oostzijde de sterke ruimtelijke voorkeur vanwege de duidelijke functiescheiding tussen bedrijventerrein en landelijk gebied en de benodigde uitbreiding van TenneT/Enexis. Uitbreiding naar de zuidzijde is geen realistisch uitvoerbaar alternatief vanwege de beperkingen door de hogedrukleidingen, de openheid van het landschap en de financiële beperkingen (geen grondpositie).

De uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal Oost heeft de sterke ruimtelijke voorkeur vanwege de duidelijke functiescheiding tussen bedrijventerrein en landelijk gebied. De uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal Oost wordt in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk gemaakt en geborgd.

2.2.1.3 Uitgangspunten ontwikkeling

Zoals in de m.e.r.-rapportage is opgenomen gelden vanuit de gemeente Hardenberg en provincie Overijssel uitgangspunten/randvoorwaarden voor de uitbreiding. Uit de programmeringsafspraken met de provincie (zie paragraaf 3.5.3) volgt dat aan de goedkeuring van de uitbreiding van het bedrijventerrein voorwaarden zijn gekoppeld waaronder het realiseren van een toekomstbestendig bedrijventerrein, waarbij de aspecten water en bodem sturend zijn. Bovendien heeft de provincie kwalitatieve ambities heeft benoemd voor een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Vanuit de gemeenteraad is in 2021 bij de aankoop van de gronden een motie aangenomen (zie paragraaf 3.6.8) waarin het college wordt gevraagd om *na aankoop te onderzoeken welke landschappelijk inpasbare voorzieningen getroffen dienen te worden, waardoor de gehele uitbreiding fase 1 en 2 aan het zicht wordt onttrokken*. De uitbreiding van het bedrijventerrein mag voor de omwonenden niet leiden tot nieuwe geluidsoverlast.

Inrichting en ontsluiting

- Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer in westelijke richting ontsloten via een aansluiting nabij het kruispunt Rollepaal, Schutwijk en Moerheimstraat. Het verkeer wordt voornamelijk in noordelijke richting afgewikkeld op de N377 Coevorderweg.
- Het is van belang dat een veilig en aantrekkelijk netwerk voor langzaam verkeer wordt gerealiseerd dat aansluit bij het bestaande netwerk langs Rollepaal.
- De infrastructuur wordt klimaatbestendig ingericht waarbij gebruik wordt gemaakt van wadi's en groenstructuren. Door het realiseren van vrijliggende fiets- en/of voetpaden met een klimaatbestendige inrichting wordt het gebied aantrekkelijk gemaakt voor (recreatief) wandelen tijdens de lunch.
- De verkaveling van het terrein maakt gebruik van bestaande structuren zoals sloten en beplanting die de landschappelijke structuur benadrukt.
- Het is vanuit de motie van de gemeenteraad (zie paragraaf 3.6.8) de wens om het terrein dusdanig in te passen dat Rollepaal Oost vanaf de zichtlijnen noord, oost en zuidoost niet zichtbaar is voor de omgeving.
- In het gebied wordt rekening houden met een benodigd percentage oppervlaktewater van 10% ten opzichte van het totale gebied. Hierbij wordt rekening gehouden met de benodigde taluds van minimaal 2:3 voor sloten en 1:3 voor waterpartijen. Deze regenwateropvang en retentie sluit aan bij de bestaande waterstructuur van Rollepaal Oost.

Duurzaamheid

- Op Rollepaal Oost moet het mogelijk zijn om in de toekomst een waterstof-tankstation te realiseren. De haalbaarheid en de locatie is in dit stadium nog niet exact bekend. Het is in het MER onderzocht, maar nog niet opgenomen in het omgevingsplan.
- Het bedrijventerrein moet passen binnen de huidige wettelijke en beleidskaders. Dit betekent ook dat het belangrijk is om zoveel mogelijk energieneutraal te ontwerpen.
- Hiervoor wordt in het omgevingsplan uitgegaan van het zoveel mogelijk toepassen van zonnepanelen voor duurzame opwek van energie, maar ook de mogelijkheid voor individuele windmolens en warmtekoelde-opslag per bedrijfskavel worden in het planvoornemen verkend.
- De gemeente werkt in overleg met ondernemers en omwonenden aan een duurzaamheidsvisie.

Grondwal

- Aan de noord- en oostzijde wordt een grondwal gerealiseerd van circa 3 meter hoog, voorzien van opgaand groen. De wal zal deels worden gerealiseerd met gebiedseigen grond, waarbij eerst de grond wordt ingezet die vrijkomt bij de aanleg van het openbaar gebied en vervolgens gronden die vrijkomen bij de bouw van bedrijfspanden.
- Er wordt voor de realisatie van het totale terrein zoveel mogelijk gestreefd naar een gesloten grondbalans.
- Het doel van de grondwal is het zicht vanuit woningen op het bedrijventerrein te minimaliseren en het realiseren van een goede landschappelijke inpassing.

Gebruik

- Het planvoornemen gaat uit van uitbreiding van het bedrijventerrein met 21 hectare netto en 29 hectare bruto:
 1. De uitbreiding is bedoeld voor bedrijvigheid vergelijkbaar met milieucategorie 2 tot 4.2.
 2. Naast deze bedrijvigheid wordt ruimte geboden voor een mogelijk (waterstof)tankstation en de uitbreiding van verdeelstation Enexis/TenneT met 3,4 hectare.
 3. Horeca, detailhandel, zelfstandige kantoren en bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
- Het uitgangspunt voor uitbreiding blijft net als bij eerdere procedures dat alle nieuwe bedrijven moeten passen binnen de vastgestelde geluidzone (groene contour in navolgende figuur): de gezamenlijke geluidbelasting van alle bedrijven mag hier niet hoger zijn van 50 dB(A) etmaalwaarde op 5 meter hoogte. Uit navolgende figuur blijkt echter dat dit op voorhand niet mogelijk is: de uitbreiding is gedeeltelijk gelegen buiten de zone. Om deze reden zal de geluidzone zodanig aangepast moeten worden dat de gewenste uitbreiding binnen de contour valt.

Daarom wordt dit uitgangspunt genuanceerd naar: de geluidzone mag ter plaatse van de woongebieden aan de noord- en westzijde in principe niet uitbreiden.



figuur 2.4 - ligging geluidzone (groene contour), ligging Rollepaal Oost (rode contour)

- De bestaande geluidzone rondom Rollepaal wordt zodanig verruimd dat de hele uitbreiding binnen de zone past, er geluidruimte beschikbaar is voor nieuwe bedrijven maar de geluidzone nergens over nieuwe woningen valt. Hierbij zijn twee aandachtspunten van belang als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet:
 1. Onder de Omgevingswet wordt de systematiek van geluidzones vervangen door een systeem met *geluidproductieplafonds* (hierna gpp's): in plaats van een contour worden geluidniveaus op vaste referentiepunten vastgelegd en gehandhaafd. Bij eerste omzetting is dit een beleidsneutrale omzetting, dat betekent dat er geen wijziging is van de toegelaten hoeveelheid geluid. Gemeenten krijgen tot 31 december 2031 de tijd voor deze omzetting. Omdat de huidige zone moet worden aangepast en voor de nieuwe situatie onder de Omgevingswet gebruik gemaakt moet worden van de nieuwe systematiek met gpp's, is ervoor gekozen de huidige zone nu reeds beleidsneutraal om te zetten in gpp's.
 2. De VNG adviseert om onder de Omgevingswet geen gebruik meer te maken van de milieucategorieën die met de publicatie Bedrijven en Milieuzonering zijn geïntroduceerd. In plaats daarvan stimuleert de VNG om gebruik te maken van planregels waarmee een flexibele manier van toelaten van gebruiksactiviteiten op grond van milieugebruiksruimte wordt gebruikt. Deze systematiek sluit goed aan op de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl, op grond waarvan met planregels moet worden geborgd dat aan de GPP's wordt voldaan. Met deze methode kan de totale geluidruimte voor het industrieterrein die met de GPP's wordt begrensd, onder alle bestaande en toekomstige bedrijven op het industrieterrein verdeeld. In de wijziging van het omgevingsplan wordt hierbij de systematiek van de VNG publicatie Activiteiten en Milieuzonering gevolgd en wordt - naast de geluidruimte - ook de georgebruiksruimte van de bedrijven op het industrieterrein met planregels begrensd.

2.2.1.4 Stedenbouwkundig plan

Ten behoeve van de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan is een stedenbouwkundig plan, een inrichting openbare ruimte (IOR) en een beeldkwaliteitsplan (BKP) voor Rollepaal Oost opgesteld. Het stedenbouwkundig ontwerp dient als vertrekpunt voor het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en voor de ruimtelijke procedure. De notitie 'Stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit Rollepaal Oost' is als bijlage 2 opgenomen in de voorliggende motivering.

Ruimtelijke analyse

Op basis van een analyse van het plangebied en de ruimtelijk relevante context, zijn in het stedenbouwkundig plan de landschappelijke en stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling in beeld gebracht.

In de analyse worden de volgende onderdelen inzichtelijk gemaakt:

- de positionering van het plangebied aan de hand van de historische ontwikkeling. Daarbij zijn de de cultuurhistorische elementen in beeld gebracht en is gekeken op welke wijze de planlocatie binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur is gepositioneerd;
- een landschappelijke analyse van het plangebied in de directe context. Rollepaal Oost ligt binnen het open veenontginningslandschap dat gekenmerkt wordt door een open, grootschalig en rationeel landschap met gestrekte verkaveling. Structuurdragers zijn veelal watergangen als grotendeels gedempte kanalen, vaarten en wijken;
- een stedenbouwkundige analyse van het plangebied in de directe context. In dit verband is gekeken naar de opbouw van de bodem, het aanwezige oppervlakte- en grondwater en het hoogtepfiel.

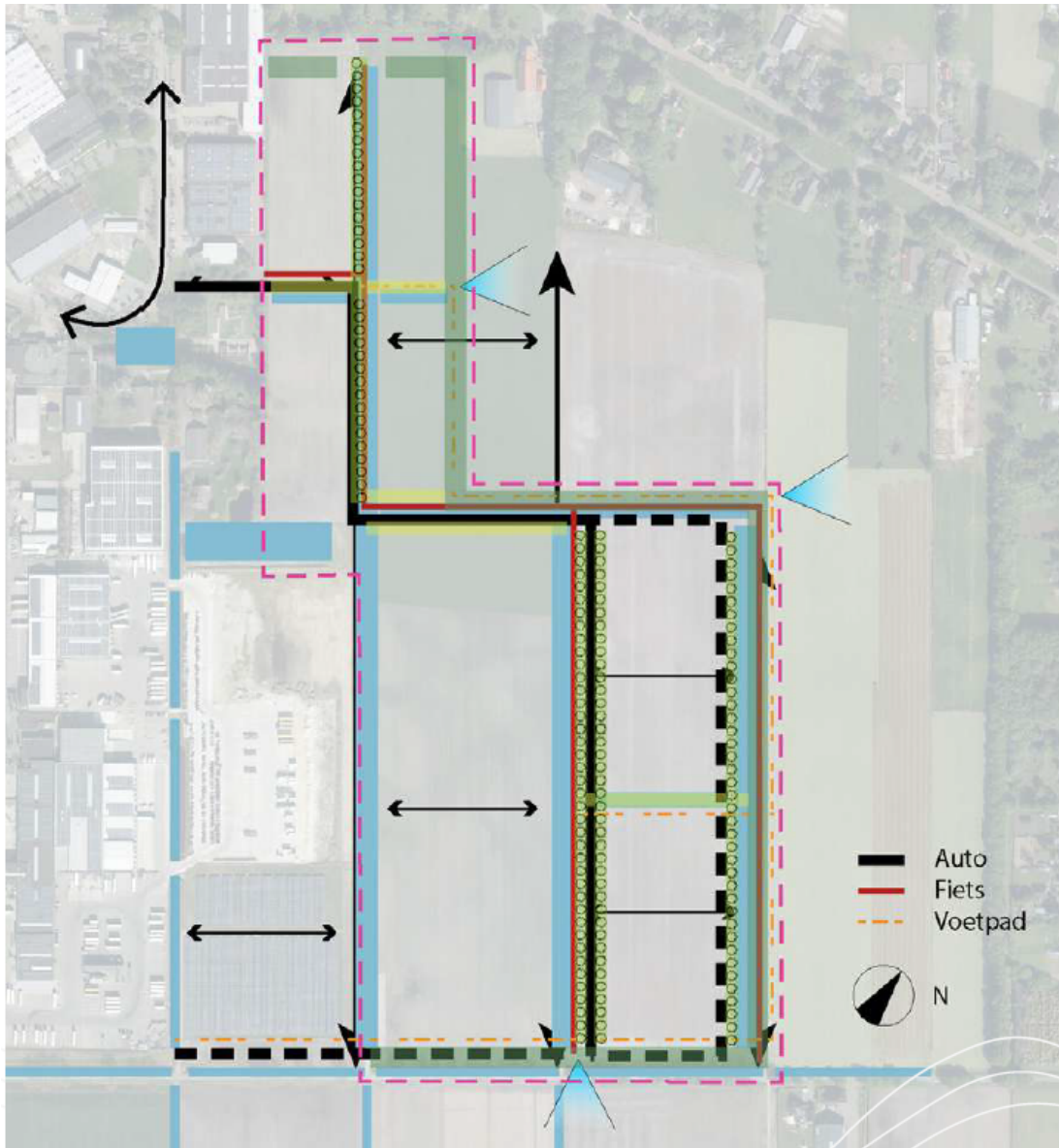


Kernkwaliteiten en ontwerputgangspunten Rollepaal Oost

Op basis van de analyse zijn in het stedenbouwkundig plan de karakteristieken van Rollepaal Oost binnen het open veenontginningslandschap en de kenmerken van het bestaande bedrijventerrein Rollepaal geformuleerd. Op basis hiervan zijn de ontwerputgangspunten voor Rollepaal Oost geformuleerd, die het vertrekpunt vormen voor het stedenbouwkundig plan. Hierbij is gekeken naar:

- de landschapsstructuur; welke structuurelementen uit het landschap zijn bepalend voor de stedenbouwkundige opzet van Rollepaal Oost;
- het (vermijden van) zicht van en naar Rollepaal Oost. Daarbij is het toepassen van een grondwal aan de oost- en noordzijde van belang;
- wat wordt de beleving van Rollepaal Oost voor de gebruikers en omwonenden;
- op welke manier wordt bestaande en nieuw geplande groen ingepast;
- de structurerende rol van water(berging) in het stedenbouwkundig ontwerp;
- de interne en externe ontsluiting en bereikbaarheid voor het auto/vrachtverkeer en fietsers en wandelaars;
- een goede en veilige verlichting, waarbij extra aandacht voor het voorkomen van lichthinder.

De belangrijkste ontwerputgangspunten worden in navolgende figuur samenvattend in beeld gebracht.



figuur 2.5 - overzicht ontwerpuitgangspunten Rollepaal Oost (bron: stedenbouwkundig plan bijlage 2)

De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de analyse, de kernkwaliteiten en ontwerpuitgangspunten zoals benoemd in het 'Stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit Rollepaal Oost' (zie bijlage 2).

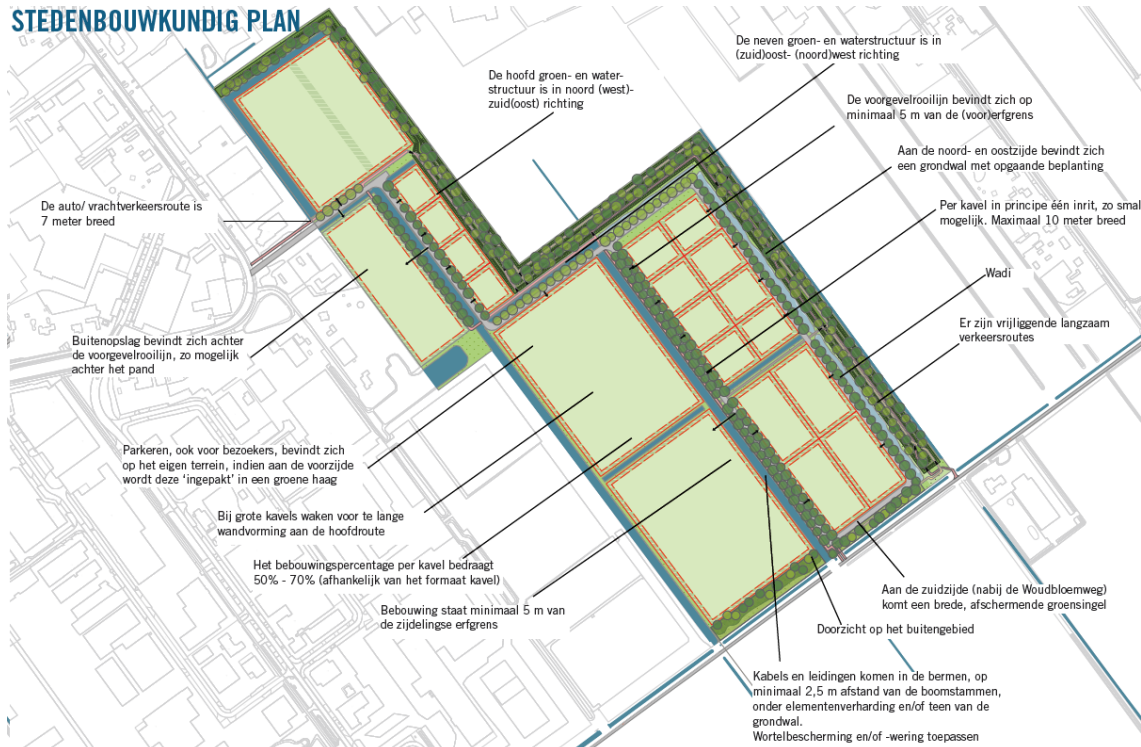
De hoofdstructuur, zoals schematisch weergegeven in het overzicht van de ontwerpuitgangspunten (zie figuur 2.5), is in het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt. Deze hoofdstructuur, met de noord(west)-zuid(oost) watergangen, de ontsluitingsweg (i.c. de zwarte doorgetrokken lijn), de fietspaden, de wandelpaden, de groenstructuren en de grondwal, worden in ieder geval uitgevoerd. Voor het overige is het ontwerp flexibel.

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan wordt inzichtelijk gemaakt op welke manier bedrijvigheid in het plangebied gerealiseerd kan worden. Het stedenbouwkundig plan dient als vertrekpunt voor het inrichtingsplan voor de openbare ruimte (zie paragraaf 2.2.1.5), het beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 7.4 en de voorliggende wijziging

van het omgevingsplan.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



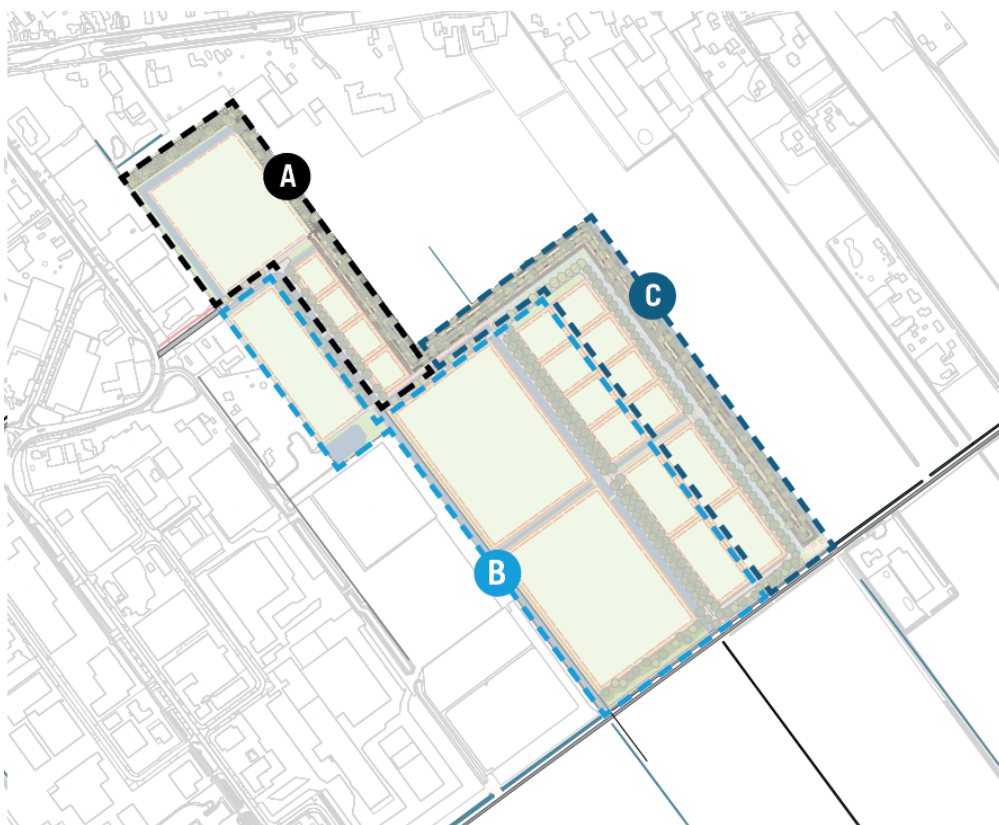
figuur 2.6 - Stedenbouwkundig plan Rollepaal Oost (bron: Stedenbouwkundig plan, zie bijlage 2)

Flexibiliteit en verkaveling

Voor de invulling van de bedrijfskavels is voldoende flexibiliteit nodig. Er moeten kavels van verschillende maat kunnen worden uitgegeven zonder dat dit de uitgeefbaarheid in een volgende stap bemoeilijkt. De gekozen ontsluitingsstructuur biedt de mogelijkheden voor verschillende indelingen.

Voor de noordelijke kavel wordt rekening gehouden met de vestiging van een nieuw verdeelstation van Enexis/TenneT. Aan de westzijde wordt rekening gehouden met grotere kavels tot 5 hectare. Afhankelijk van de vraag van ondernemers kunnen aan de oostzijde van het plan kleinere (0,5 hectare) dan wel grotere kavels (5 hectare) worden uitgegeven.

Voor het gehele bedrijventerrein wordt uitgegaan van een bebouwingspercentage van 70%. Voor de bouwhoogte wordt in eerste instantie aangesloten op de bestaande maatvoering van het aansluitende deel van het bestaande bedrijventerrein Rollepaal.



figuur 2.7 - Uitsnede stedenbouwkundig plan - deelgebieden A, B en C (bron: Stedenbouwkundig plan, zie bijlage 2)

In de het 'Stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit Rollepaal Oost' (bijlage 2) wordt daartoe uitgegaan van drie deelgebieden:

- Voor **deelgebied A** geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale bouwhoogte van 15 meter. Op deze wijze stoort deze bebouwing niet in het aanzicht vanuit het landschap.
- Voor **deelgebied B** geldt, in aansluiting op de bestaande maatvoering, een bouwhoogte van 20 m meter. Deze hoogte is voor logistieke bedrijven gangbaar. Waarbij geldt dat aan de zuidrand de bebouwing richting de Woudbloemweg wordt afgebouwd; over een breedte van ten minste 50 meter bedraagt de bouwhoogte maximaal 15 meter.
- Voor **deelgebied C** wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter. De bescheiden bouwhoogte zorgt voor minder zicht vanuit het landschap op de bedrijfsbebouwing.

Groen en water



figuur 2.8 - uitsnede stedenbouwkundig plan - Groen en Water (bron: Stedenbouwkundig plan, zie bijlage 2)

In de openbare ruimte wordt in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor een aantrekkelijk gebied waardoor mogelijkheden ontstaan voor biodiversiteit/ ecologie. Zoals uit voorgaande figuur blijkt is voor het groen en water de hoofdstructuur in noord(west) - zuid(oost) richting georiënteerd. De nevenstructuur is in (zuid)oost - (noord)west richting. Aan de noord- en oostzijde bevindt zich een grondwal met opgaande beplanting. Aan de zuidzijde (ter hoogte van de Woudbloemweg) komt een brede, afschermende groensingel.

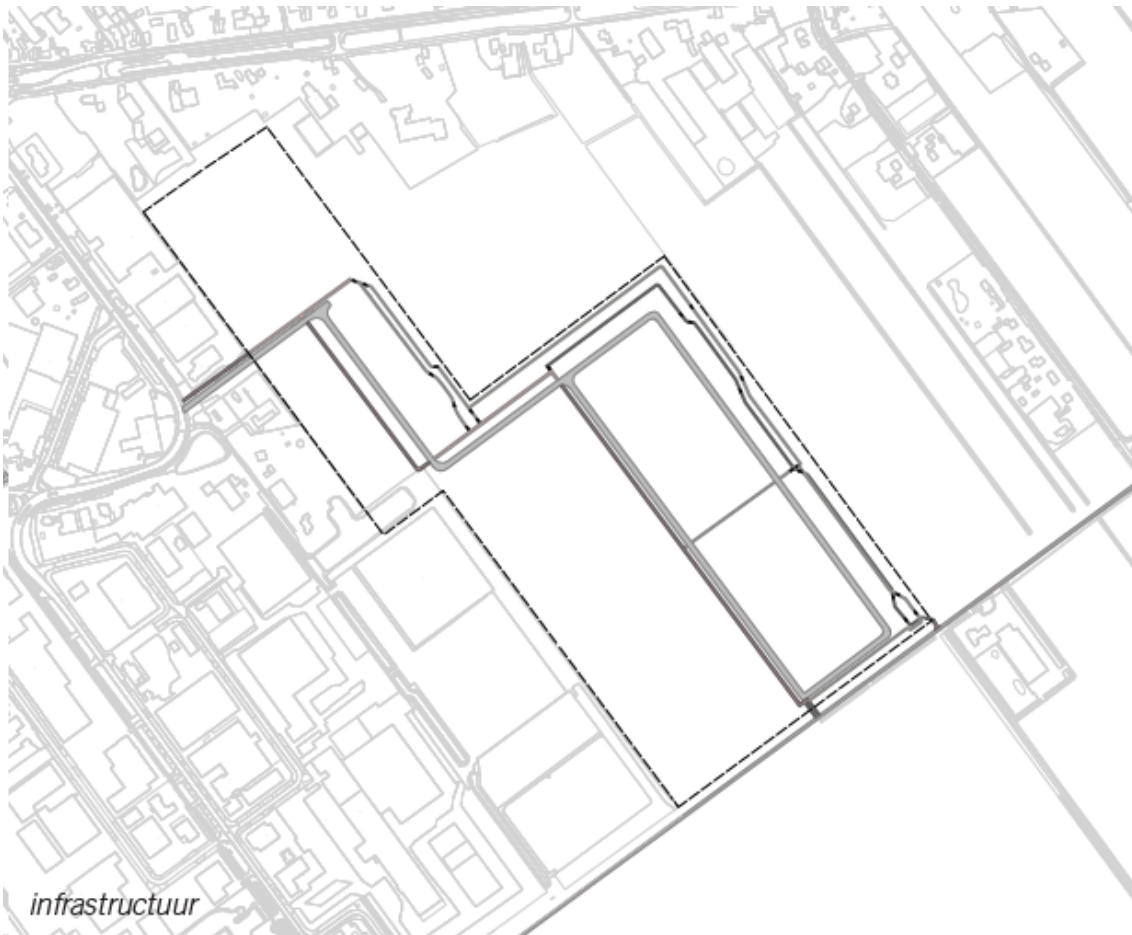
De grasbermen zijn minimaal 2 meter breed. In noord(west) - zuid(oost) richting wordt de hoofdroute begeleid door een bomenrij aan elke zijde van de weg. In (zuid)oost- (noord)west richting door een enkele bomenrij. De watergangen zijn respectievelijk 10,5 en 6 meter breed, en hebben aan minimaal één zijde een flauw talud.

Ter hoogte van de locatie voor het nieuwe verdeelstation van Enexis/TenneT wordt vanwege de veiligheid de watergang om de kavel heen gelegd. De bestaande watergang ter hoogte van de Woudbloemweg wordt in de afschermende groensingel ingepast.

De uitgaande kabels worden, net als de andere benodigde leidingen, parallel aan de hoofdstructuur op ten minste 2,5 meter afstand van de boomstammen aangelegd onder elementenverharding (of in de teen van de grondwal).

In het 'Stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit Rollepaal Oost' zijn diverse profielen opgenomen waaruit blijkt hoe de openbare ruimte zich verhoudt tot de hoogte van de bebouwing.

Infrastructuur



figuur 2.9 - uitsnede stedenbouwkundig plan - Infrastructuur (bron: Stedenbouwkundig plan, zie bijlage 2)

Rollepaal Oost wordt ontsloten via één centrale hoofdweg die aan de noordwestzijde aansluit op Rollepaal ter hoogte van Schutwijk. Aan de zijde van de Woudbloemweg is sprake van een calamiteitenontsluiting. De calamiteitenontsluiting wordt formeel als een dubbele fietsverbinding uitgevoerd. Aan de oostzijde wordt voorzien in een ontsluitingsweg als extra lus.

De hoofdroute voor auto's en vrachtverkeer is 7 meter breed. Parallel aan deze auto-ontsluiting wordt in het stedenbouwkundig plan voorzien in een vrijliggende langzaamverkeersroute (tweerichtingsverkeer) voor zowel fietsers als wandelaars.

Over de grondwal komt een fiets- en een wandelroute. Aan de noordzijde is tussen de woningen aan het Rheezerend te weinig ruimte aanwezig voor een fietsverbinding. Daarbij sluit deze route niet goed aan op de fietsverbindingen op hoger schaalniveau: het is dan ook wenselijker om een noord-zuidfietsverbinding over het bestaande bedrijventerrein Rollepaal te laten lopen.

De fiets- en een wandelroute over de grondwal zal deels aan de buitenzijde (landschapszijde) en deels aan de binnenzijde (zijde van het bedrijventerrein) van de wal worden gesitueerd. Het is daardoor mogelijk om een ommetje over het bedrijventerrein Rollepaal Oost te maken. In de verdere uitwerking van Rollepaal Oost zal deze route nader worden uitgewerkt.

De verwachting is dat de doorstroming en verkeersafwikkeling op het bedrijventerrein goed zal zijn. Door toepassing van gescheiden verkeersstromen is de verkeersveiligheid voldoende.

Representatieve zijde



figuur 2.10 - uitsnede stedenbouwkundig plan - representatieve zijde (bron: Stedenbouwkundig plan, zie bijlage 2)

Rollepaal Oost wordt een representatief bedrijventerrein, met veel groen en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat, naast de aandacht voor de openbare ruimte, er ook veel aandacht is voor de kavels. Het gaat dan met name om de zijden die aan de hoofdroute grenzen; de representatieve zijden.

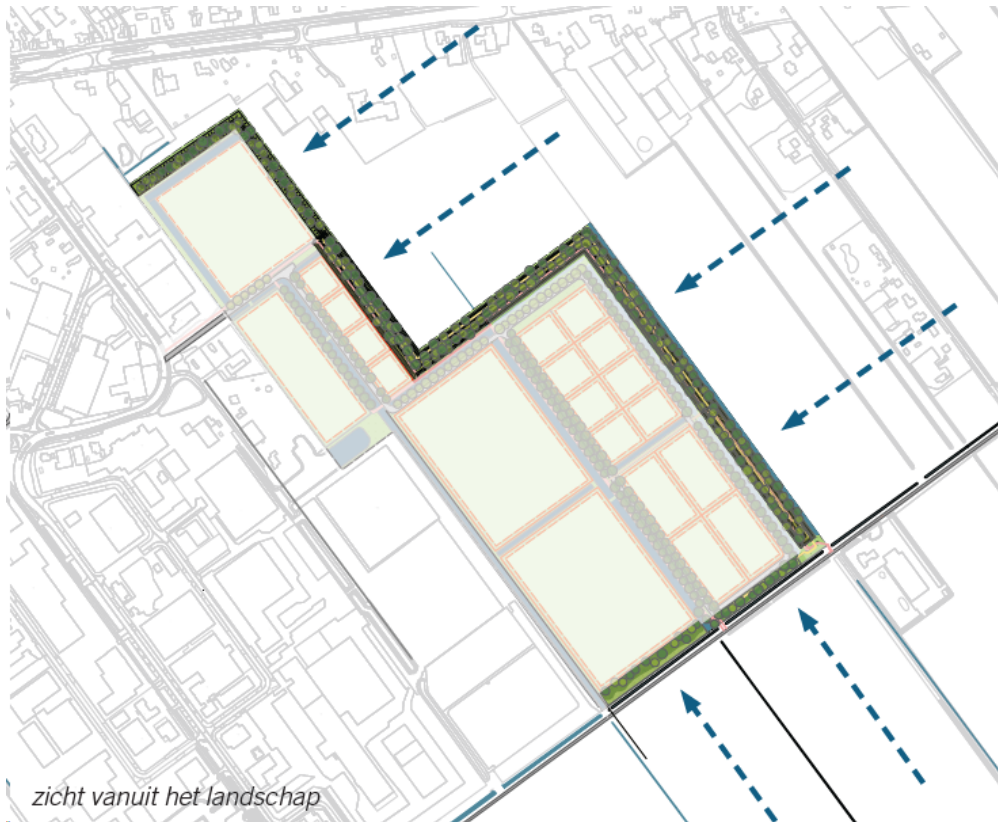
De voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing bevindt zich op minimaal 5 meter afstand van de (voor)erfgrens. Buitenopslag bevindt zich achter de voorgevelrooilijn, bij voorkeur achter het pand.

Parkeren, ook voor bezoekers, bevindt zich op eigen terrein. Indien dit aan de voorzijde plaatsvindt, wordt deze 'ingepakt' in het groen (haag).

Om verstening te voorkomen is er per kavel in principe één inrit die zo smal mogelijk is (maximaal 10 meter breed). Voor grotere kavel (groter dan 3 hectare) zijn meer inritten toegestaan. De afstand tussen de inritten bedraagt ten minste 100 meter

Om 'wandvorming' te voorkomen wordt er voldoende afstand aangehouden tussen de bebouwing van de verschillende kavels. Bij grote kavels wordt gewaakt voor te lange wandvorming aan de hoofdroute. Dit wordt verder uitgewerkt in de beeldkwaliteitseisen en de bijbehorende kavelpaspoorten (zie bijlage 2).

Zicht vanuit het landschap



figuur 2.11 - uitsnede stedenbouwkundig plan - zicht vanuit het landschap (bron: Stedenbouwkundig plan, zie bijlage 2)

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied ligt het buitengebied wat voor het grootste deel bestaat uit een open polderlandschap met een aantal woonerven. Om het uitzicht van deze woningen zo min mogelijk te verstoren wordt in het stedenbouwkundig plan ter afscherming voorzien in een grondwal. Lichthinder vanuit het bedrijventerrein dient vermeden te worden.

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een grondwal van 3 meter hoog. In combinatie met dichte, deels in de winter groenblijvende, bosschages is dit voldoende om geluids- en lichtoverlast voldoende te beperken voor omwonenden. De wal wordt niet voorzien van een scherm, omdat dit voor een barrièrewerking zorgt voor fietsers en wandelaars.

2.2.1.5 Inrichting openbare ruimte (IOR)

De openbare ruimte op Rollepaal Oost wordt bepaald door de aanwezigheid van veel water en groen, door de strakke structuren en de brede groene rand van het bedrijventerrein. De bestaande waterstructuren in het gebied worden behouden.

In het 'Stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit Rollepaal Oost' (zie bijlage 2) wordt in het onderdeel 'Inrichting Openbare Ruimte' de vormgeving en materiaalkeuze van deze openbare ruimte verder toegelicht.

2.2.1.6 Toegankelijkheid openbare ruimte

In het omgevingsplan is de toegankelijkheid van de openbare ruimte geregeld als onderdeel van de bredere fysieke leefomgeving. De openbare ruimten moeten toegankelijk zijn voor mensen met een beperking, zoals rolstoelgebruikers en slechtzienden. Dat betekent dat er gekeken dient te worden naar aspecten als minimale breedte van trottoirs, geleidelijnen voor blinden en slechtzienden, hoogteverschillen en drempels, inrichting van bushaltes en oversteekplaatsen, toegankelijke banken, verlichting en openbare toiletten.

Voor Rollepaal Oost geldt dat de de fiets- en voetpaden vrijliggende en gelijkvloers worden uitgevoerd. De kruisingen met de wegen worden helder gemarkeerd. De fietspaden zijn door het materiaal- en kleurgebruik herkenbaar. De wandelpaden over de grondwal worden uitgevoerd met een halfverharding. De overgangen naar de wandelpaden op de grondwal zijn geleidelijk; er wordt niet voorzien in trappen.

In het 'Stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit Rollepaal Oost' (zie bijlage 2) wordt in het onderdeel 'Inrichting Openbare Ruimte' verder ingegaan op de vormgeving en wordt de materiaalkeuze van deze openbare ruimte verder toegelicht.

2.2.1.7 Duurzaamheidsaspecten

Voor het duurzaam inrichten van het bedrijventerrein Rollepaal Oost zijn enkele duurzaamheidsprincipes van toepassing. Deze principes hebben te maken met duurzaam bouwen, maar ook met duurzaam ruimtegebruik, terreinbeheer en duurzaam omgaan met energie en fysieke stromen. Voor het bestaande bedrijventerrein Rollepaal zijn, mede aan de hand van de provinciale kwalitatieve ambities en de gemeentelijke duurzaamheidsvisie, duurzaamheidsdoelstellingen opgesteld.

Voor Rollepaal Oost wordt in het 'Stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit Rollepaal Oost' (zie bijlage 2) hierop aangesloten.

In paragraaf 7.5 'Duurzaamheid en klimaatadaptatie' is een en ander verder uitgewerkt en toegelicht.

Duurzame inrichting en klimaatadaptief ontwerp

Bij de inrichting van het bedrijventerrein wordt veel aandacht besteed aan een duurzame en groene omgeving. In het midden en aan de randen van het gebied wordt een groenstructuur gewaarborgd. Deze groenzone krijgt niet alleen een esthetische functie, maar dient ook als ruimte voor een langzaamverkeersroute. Aan de west- en zuidzijde worden twee entrees aangelegd die speciaal bedoeld zijn voor voetgangers en fietsers.

Om de impact van klimaatverandering op het terrein te beperken, wordt een sterke groen-blauwe structuur gerealiseerd door zoveel mogelijk groen toe te voegen en wadi's aan te leggen. Dit draagt bij aan een klimaatadaptief ontwerp, wat noodzakelijk is in een tijd waarin we te maken hebben met extremere weersomstandigheden. Hevige stormen, intensievere regenval en periodes van droogte vragen om een doordachte inrichting van de leefomgeving.

Naast het opvangen van klimaatveranderingen heeft groen nog tal van andere voordelen. Door de aanplant van bomen, struiken, gevelgroen, bloemen en kruiden wordt niet alleen verkoeling gecreëerd in de stedelijke omgeving, maar wordt ook het energieverbruik teruggedrongen. Bovendien helpt groen bij de opname van CO₂ en de productie van zuurstof. De vertraging van regenwaterafvoer draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast, terwijl de biodiversiteit wordt bevorderd.



Tot slot heeft een groene omgeving een positief effect op de gezondheid en het welzijn van mensen. Het nodigt uit tot bewegen, vermindert stress en draagt bij aan een prettige werkomgeving. Door deze duurzame en natuurvriendelijke inrichting wordt het bedrijventerrein niet alleen toekomstbestendig, maar ook een aangename plek voor zowel mens als natuur.

Duurzaam beheren

IN het BKP wordt parkmanagement als samenwerkingsverband voorgesteld om het beheer op het bedrijvenpark duurzaam te regelen. Hierbij wordt gedacht aan afvalstromen en hergebruik op het terrein, gebruik van grijs water en gezamenlijke inkoop van duurzame grondstoffen en producten.

Water na een hevige regenbui

Door klimaatverandering nemen hevige regenbuien en wateroverlast toe. Bij nieuwbouw ontstaat meer verhard oppervlak, waardoor water moeilijker weg kan. Om overlast te minimaliseren, kan waterberging worden geïntegreerd in openbaar groen en op kavels. Dit biedt tevens de kans om opgeslagen water te hergebruiken tijdens droogte. Zowel maatregelen in de openbare ruimte als op particuliere percelen spelen hierin een rol. De inrichting van terreinen, afwatering en het type dak (zoals grasdaken) beïnvloeden hoe water wordt opgevangen en afgevoerd.

Temperatuur op zomerse dagen

Door de aanleg van verharde wegen en meer bebouwing zal de temperatuur op zomerse dagen stijgen. Door de juiste keuzes te maken in het ontwerp kan dit effect geminimaliseerd worden, zoals het inpassen van groenstroken, bomen en water. Het is daarom belangrijk dat er genoeg groen en voldoende ruimte is voor water(berging). Ook het toepassen van halfverharding in plaats van volledig gesloten bestrating kan een bijdrage leveren.

Ophogen terrein

Het ophogen van een geheel bedrijventerrein is niet wenselijk. Hoewel water hier op zandgrond goed infiltreert, lijkt het voor de waterberging toch noodzakelijk het terrein in zijn geheel enigszins op te hogen. Uitgangspunt is dat er zo min mogelijk opgehoogd wordt.

Bedrijfskavels en duurzaam bouwen

In het 'Stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit Rollepaal Oost' worden de volgende uitgangspunten ter inspiratie benoemd:

- voeg zoveel mogelijk beplanting toe op de kavel;
- zet in op (zichtbare) duurzaamheidsmaatregelen, zoals groene gevels;
- het toepassen van groene daken levert een bijdrage aan zowel biodiversiteit als aan wateropvang en -afvoer. Het kan ingezet worden voor watercompensatie;
- door zoveel mogelijk toepassen van een open verharding op de ondergrond wordt het regenwater snel geabsorbeerd in de ondergrond;
- het toepassen van zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld windwokkels, dragen bij aan een duurzame inrichting.



In de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van gebouwen worden suggesties gedaan waar rekening mee gehouden kan worden. In paragraaf 7.4 'Ruimtelijke kwaliteit en welstand' is een en ander verder uitgewerkt en toegelicht.

2.2.2 Borgen geluidproductieplafond rondom Rollepaal

Het bestaande bedrijventerrein Rollepaal is een industrieterrein in de zin van de Omgevingswet. Het in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg opgenomen bestemmingsplan Dedemsvaart (zie paragraaf 1.3.2) laat activiteiten toe die in aanzienlijke mate geluid veroorzaken. Het is de bedoeling dat ook op de uitbreiding van dit industrieterrein met het gebiedsdeel Rollepaal Oost zulke activiteiten die in aanzienlijke mate geluid veroorzaken mogen plaatsvinden. Daarmee zal dus met het wijzigen van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg waarmee de uitbreiding van het industrieterrein met Rollepaal Oost ook de begrenzing van het industrieterrein veranderen.

Rond het bestaande industrieterrein geldt ook na het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 de geluidzone die op grond van de voormalige Wet geluidhinder is vastgesteld. Op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet blijft deze zone in stand totdat deze met een wijziging van het omgevingsplan wordt opgeheven en vervangen door het systeem van geluidproductieplafonds. Dit systeem van geluidproductieplafonds komt met het in werking treden van de Omgevingswet in de plaats van het systeem van de geluidzone op grond van de voormalige Wet geluidhinder. De 'ouderwetse' geluidzone blijft op grond van het overgangsrecht in stand zolang er sprake is van een 'bestaand' industrieterrein.

De uitbreiding van het industrieterrein Rollepaal met Rollepaal Oost maakt dat er geen sprake meer is van een 'bestaand industrieterrein'. Dit brengt met zich mee dat met het wijzigen van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg waarmee de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt, ook de 'ouderwetse' geluidzone moet worden vervangen door het systeem van geluidproductieplafonds. Ook deze omzetting wordt met deze wijziging van het omgevingsplan geregeld. In paragraaf 5.2 van deze motivering wordt dit nog verder toegelicht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader en instructieregels

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Beleidskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 door de minister vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energiestrategie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur.

In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, voorkomen we versnippering over het landschap en benutten we de ruimte zo efficiënt mogelijk. Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik en waar dat kan, meeprofiteren in de opbrengsten.

De aanleg van zonneparken in het landschap moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Het Rijk plaatst bij voorkeur eerst zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en gevels. Het Rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe burens als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensieterrain. Ingezet wordt op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede quality of life: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen.

Belangrijk is wel dat de economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair. Daarbij wordt ingezet op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van



productieprocessen, zodat we niet langer afhankelijk zijn van eindige, fossiele bronnen.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk willen we de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap.

Er wordt naar gestreefd dat de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit.

Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.2 Toetsing aan beleid

De voorgenomen ontwikkeling speelt in ieder geval in op het thema 'Duurzaam economisch groeipotentieel'. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen en (groot)winkelbedrijven moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven, en zo de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. In de volgende hoofdstukken van de voorliggende motivering en in het MER wordt hier nader op ingegaan.

3.1.2 Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

3.1.2.1 Beleidskader

In het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie staan alle projecten en maatregelen die ervoor gaan zorgen dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het plan is ingevuld voor de komende zes jaar en voor de zes jaar daarna op hoofdlijnen. Het biedt ook een doorkijk tot 2050.

Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie is onderdeel van het jaarlijkse Deltaprogramma. Hierin staat hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk het proces van ruimtelijke adaptatie willen versnellen en intensiveren. Daarvoor zijn zeven ambities in dit deltaplan opgenomen. Het deltaplan geeft aan welke doelen de partijen nastreven, hoe ze daaraan gaan werken en hoe ze de resultaten in beeld brengen. Bij het deltaplan hoort een actieplan met concrete acties en maatregelen. De overheden werken met elkaar samen in 42 werkregio's.

3.1.2.2 Toetsing aan beleid

In de volgende hoofdstukken van de voorliggende motivering en in het MER wordt hier nader op ingegaan.

3.1.3 Algehele conclusie rijksbeleid

Het plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Regels en instructieregels rijk

3.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

3.2.1.1 Regels en instructieregels

In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en de decentrale overheden, waaronder de gemeente in het omgevingsplan. In het Bkl worden in hoofdstuk 5 instructieregels gegeven aan de gemeente voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2.1.2 Toetsing aan regels

Ten behoeve van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de relevante instructie,- en beoordelingsregels uit het Bkl. Navolgend wordt een aantal van de relevante instructie- en beoordelingsregels beknopt weergegeven.

3.2.1.2.1 Dienstenrichtlijn

Een omgevingsplan dient te voldoen aan de Dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl). De Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG) heeft doel het vrije verkeer van diensten op de interne markt te vergemakkelijken en stelt daartoe eisen aan de lidstaten. De Dienstenrichtlijn is van toepassing op diensten, hieronder valt bijvoorbeeld de vestiging van detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren.

De Dienstenrichtlijn stelt dat er niet zo maar nadere eisen kunnen worden gesteld aan diensten die zich mogen vestigen. Uit de ontwikkelde jurisprudentie is gebleken dat het stellen van eisen mogelijk is, maar dat deze eisen wel moeten worden onderbouwd volgens de systematiek van de Dienstenrichtlijn.

Dit is neergelegd in artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn. Die bepaling luidt als volgt: 'De lidstaten controleren of de in lid 2 bedoelde eisen aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. discriminatieverbod:
de eisen maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;
- b. noodzakelijkheid:
de eisen zijn gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang;
- c. evenredigheid:
de eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken; zij gaan niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt.'

Toetsing aan de instructieregels

In de voorliggende wijziging van het omgevingsplan zijn ten aanzien van diensten op Rollepaal Oost de volgende vestigingsbeperkingen opgenomen:

- zakelijke dienstverlening wordt op Rollepaal Oost niet mogelijk gemaakt;
- binnen de toegestane bedrijfsactiviteiten worden uitsluitend (ondergeschikte) kantoren toegestaan ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
- zelfstandige horeca wordt op Rollepaal Oost niet mogelijk gemaakt;
- ondergeschikte horeca ten dienste van een bedrijfsactiviteit wordt uitsluitend toegestaan gericht op het verstrekken van (eenvoudige) etenswaren en dranken aan de reguliere gebruikers van het bedrijf, zoals een kantine;
- (grootschalige) detailhandel is op het bedrijventerrein niet mogelijk.
- ondergeschikte detailhandel ten dienste van een bedrijfsactiviteit is wel mogelijk.

Ad a. discriminatieverbod

Voor deze vestigingsbeperkingen is het discriminatieverbod niet aan de orde; de maatregel discrimineert niet naar nationaliteit of statutaire vestigingsplaats.

Ad b. noodzakelijkheid

Vanuit het noodzakelijkheids criterium volgt de eis dat een maatregel noodzakelijk moet zijn vanwege een dwingende reden van algemeen belang om de vestigingsbeperking op te leggen (het doel). Dit volgt doorgaans uit het vastgestelde beleid.

In Hardenberg is in dat opzicht de 'Omgevingsvisie Landstad Hardenberg' richtinggevend:

- Door de strategische ligging is Hardenberg een logistieke hotspot in de regio. De sterk ontwikkelde agribusiness en industriële sector vormen de kern van de gemeentelijke economie
- Hardenberg streeft ernaar om bovenregionale bedrijven met een grote ruimte vraag (vooral in de maakindustrie) te kunnen bedienen om zo uit te kunnen groeien tot een van de werkgelegenheidsmotoren in Oost Nederland. Daarnaast wil Hardenberg ruimte maken voor de uitbreiding van lokale bedrijven en logistieke bedrijven in de regio. In paragraaf 3.6 en 7.2 komt dit aan de orde.
- Om ondernemers aan te trekken moet Hardenberg voortdurend aandacht hebben voor het aanbieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Daarbij wordt uitgegaan van de eisen onderscheidende waarden, zoals beschikbare ruimte, speerpuntsectoren, kwalitatief goede maatschappelijke, culturele, commerciële en onderwijsvoorzieningen, een goede bereikbaarheid, aantrekkelijke omgeving en een doenersmentaliteit.
- een vitaal centrumgebied in Hardenberg en Dedemsvaart

De omgevingsvisie is verder uitgewerkt in andere documenten, zoals opgenomen in paragraaf 3.6.

De omgevingsvisie en het beleid dat in andere documenten is opgenomen, wordt als volgt naar Rollepaal Oost vertaald:

Het is van belang dat de bestaande voorraad in Hardenberg blijft voldoen aan de eisen van de tijd. Voor nieuwe vraag is nieuwe ruimte nodig. Voor Rollepaal is het van belang om gronden primair beschikbaar te hebben voor bedrijvigheid. De uitbreiding Rollepaal Oost draagt bij als de bedrijvigheid wordt gecombineerd met dienstverlening, horeca en kantoren als ondersteuning hiervan en dus in beperkte omvang.

Uit de Omgevingsvisie en vastgestelde bestemmingsplannen voor de centrumgebieden, de woonwijken en bedrijventerreinen die deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, blijkt dat Hardenberg de vitaliteit van de locaties van groot belang acht en daarin heldere keuzes maakt waar welke functies zijn toegestaan. Het gaat dan om enerzijds de binnenstad bedoeld voor dienstverlening en horeca en anderzijds



bijvoorbeeld bedrijventerreinen en percelen langs hoofdroutes voor zelfstandig kantoren. Door deze zorgvuldige toedeling van functies aan gebieden en locaties behoudt Hardenberg een vitale en herkenbare stedelijke structuur. Dit wordt vertaald in het in beperkte mate en als ondergeschikt toestaan van dienstverlening, horeca en kantoren op Rollepaal Oost.

Uit het voorgaande volgt dat het opnemen van de voorgestelde vestigingsbeperkingen in de regeling van het omgevingsplan noodzakelijk is.

Ad c. evenredigheid

Uit het evenredigheids criterium volgt dat een vestigingsbeperking als maatregel aan het volgende moet voldoen:

1. de maatregel is aantoonbaar geschikt en effectief om het doel te bereiken.
2. de maatregel wordt coherent en systematisch nagestreefd/toegepast.
3. de maatregel gaat niet verder dan nodig om het doel te bereiken.
4. Het doel kan niet met andere, minder vergaande maatregelen met betrekking tot het beperken van de mogelijkheden binnen het omgevingsplan, worden bereikt.

Ad 1. De maatregel is aantoonbaar geschikt en effectief om het doel te bereiken

- Het opnemen van de vestigingsbeperkingen zoals die deel gaan uitmaken van de regeling in het omgevingsplan, is uitermate geschikt en effectief om het doel van om het concept van het businesspark te bereiken. Primair gaat het om vestiging van grootschalige bedrijvigheid. Dan is het logisch om de vestigingsmogelijkheden voor andere functies te beperken.
- De paragrafen 3.6 en 7.2, bevatten hiervoor de onderbouwing met specifieke gegevens, zoals door de jurisprudentie vereist.

Ad 2. De maatregel wordt coherent en systematisch nagestreefd/toegepast

- In Hardenberg is het gebruikelijk dat bedrijventerreinen hoofdzakelijk voor bedrijvigheid worden bestemd. Tegelijkertijd wordt dit gecombineerd met het aanwijzen van bijvoorbeeld specifieke dienstverlenings- en kantoorlocaties binnen de bedrijventerreinen met als ruimtelijk motief de inpasbaarheid in de omgeving. Op de aangewezen locaties passen deze functies bij uitstek in de stedelijke structuur. Ook voor dienstverlenings- en kantoorlocaties elders in de stad, zoals in de binnenstad en op Haardijk, zorgt de gemeente voor een heldere stedelijke structuur. Horeca is toegestaan in het centrum van Hardenberg en Dedemsvaart en op enkele specifieke locaties.
- In de bestemmingsregelingen voor bedrijventerreinen die deel uitmaken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan is het binnen de gemeente gebruikelijk dat voor afwijkende functies een specifieke regeling is opgenomen. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bruchterweg - Nieuwe Haven' bijvoorbeeld in artikel 3 Bedrijf, lid 1 voor zelfstandige kantoor- en detailhandelfuncties en maatschappelijke voorzieningen een aparte aanduiding met bijbehorende regeling opgenomen. Vergelijkbare bepalingen met een aanduiding zijn opgenomen in de bestemming Bedrijventerrein (artikel 7.1) van het bestemmingsplan Dedemsvaart. Zelfstandige kantoren zijn op het bestaande deel van het bedrijventerrein Rollepaal ook niet toegestaan.

Het opnemen van vestigingsbeperkingen voor dienstverlening, kantoren en horeca wordt in het omgevingsplan voor bedrijventerreinen in Hardenberg coherent en systematisch toegepast.

Ad 3. De maatregel gaat niet verder dan nodig om het doel te bereiken

De vestigingsbeperkingen voorkomen dat een belangrijk deel van Rollepaal Oost voor vestiging van andere functies dan bedrijvigheid worden benut, terwijl juist reservering voor die bedrijvigheid nodig is. Tevens waarborgen de vestigingsbeperkingen dat die andere functies op de daarvoor bestemde locaties elders in Hardenberg of Dedemsvaart worden gesitueerd. De maatregel gaat dan ook niet verder dan nodig is.

Ad 4. Het doel kan niet met andere, minder vergaande maatregelen met betrekking tot het beperken van de mogelijkheden binnen het omgevingsplan, worden bereikt

Er zijn geen flankerende maatregelen denkbaar in de sfeer van het aantrekkelijker maken van het centrumgebied of een kantorenpark als tegelijkertijd de deur wordt opengezet voor zelfstandige horeca- of kantorenvestiging op Rollepaal Oost.

In jurisprudentie is het beginsel aanvaard dat flankerende maatregelen ontoereikend zijn om te voorkomen dat functies zich elders vestigen buiten de aangewezen locaties als die mogelijkheid wordt geboden. Het doel kan dan ook niet met andere, minder vergaande maatregelen met betrekking tot het beperken van de mogelijkheden binnen het omgevingsplan, worden bereikt.

Conclusie

De reservering voor grootschalige bedrijvigheid in combinatie met beperkte toelaatbaarheid van dienstverlening, horeca en kantoren is evenredig. De reservering voor bedrijvigheid in combinatie met beperkte toelaatbaarheid van dienstverlening, horeca en kantoren voldoen aan het discriminatieverbod, het noodzakelijkheids criterium en evenredigheids criterium in artikel 15, derde lid onder a, b en c van de Dienstenrichtlijn.

3.2.1.2.2 Waarborgen van veiligheid

Op grond van het Bkl moet in een omgevingsplan rekening worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises, zoals bepaald in de Wet veiligheidsregio's. Bovendien dient er rekening te worden gehouden met brandvoorschriftengebied en explosievoorschriftengebied, aangezien deze aspecten voorkomen in het plangebied.

Toetsing aan de instructieregels

In hoofdstuk 4 'Waarborgen van de veiligheid' wordt beschreven op welke wijze in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan rekening wordt gehouden met de diverse risico's zoals bepaald in de Wet veiligheidsregio's. Waar nodig wordt in de regels van het omgevingsplan grenswaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico van toegestane activiteiten op het bedrijventerrein. Tevens wordt rekening gehouden met een brandaandachtsgebied vanwege de mogelijke vestiging van een waterstoftankstation op het nieuwe bedrijventerrein.

Een en ander wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4 'Waarborgen van de veiligheid' van deze motivering.

3.2.1.2.3 Waarborgen geluid

Geluidsproductieplafonds

Op grond van het Bkl wordt de begrenzing van een geluidgezoneerd industrieterrein, waarvoor geluidsproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, vastgelegd in het omgevingsplan. Daarnaast bevat het omgevingsplan regels over activiteiten gericht op het voldoen aan de geluidsproductieplafonds die als omgevingswaarden zijn vastgesteld voor een geluidgezoneerd industrieterrein.

Toetsing aan de instructieregels

In de regels behorende bij dit omgevingsplan worden de geluidsproductieplafonds als omgevingswaarde vastgesteld. Bovendien bevat het plan regels over activiteiten gericht op het voldoen aan de geluidsproductieplafonds. In paragraaf 5.2 'Geluid' wordt hier verder op ingegaan.

Verhoging van de verkeersintensiteit

Als de wijziging van een omgevingsplan een verhoging van de verkeersintensiteit op een weg of spoorweg veroorzaakt dan dient op grond van het Bkl ervoor gezorgd te worden dat de geluidstoename op geluidgevoelige gebouwen niet meer bedraagt dan 1,5 dB.

Toetsing aan de instructieregels

In paragraaf 5.2 'Geluid' wordt ingegaan op de toename van het geluid op omliggende woningen en andere geluidgevoelige bebouwing.

3.2.1.2.4 Waarborgen bodemkwaliteit

Op grond van het Bkl worden normen vastgesteld voor de aanvaardbare bodemkwaliteit bij de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Het omgevingsplan kan verschillende normen bevatten voor de toelaatbare bodemkwaliteit op bodemgevoelige locaties, afhankelijk van het gebied of de gebruiksfunctie.

Toetsing aan de instructieregels

In de regels behorende bij de wijziging van dit omgevingsplan wordt de bodemkwaliteit als omgevingswaarde vastgesteld. In paragraaf 5.4 'Bodemkwaliteit' wordt hier verder op ingegaan.

3.2.1.2.5 Waarborgen cultureel erfgoed

Op grond van het Bkl dient in een omgevingsplan rekening te worden gehouden met het behoud van cultureel erfgoed, inclusief archeologische monumenten. Bovendien bevat het omgevingsplan regels ter bescherming van relevant cultureel erfgoed.

Toetsing aan de instructieregels

In paragraaf 7.1 'Cultureel erfgoed' en paragraaf 7.3 'Landschappelijke waarden' wordt beschreven hoe rekening wordt gehouden met cultuurhistorie en archeologie. In de planregels worden de waarden waar nodig geborgd.

3.2.1.2.6 Waarborgen behoud ruimte voor toekomstige functies

In het Besluit kwaliteit leefomgeving worden diverse waarborgen benoemd die voor de voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet relevant zijn.



Toetsing aan de instructieregels

In paragraaf 9.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

3.2.2.1 Regels en instructieregels

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Daarbij staat ook of voor die activiteiten een melding of omgevingsvergunning nodig is en wie het bevoegde gezag is. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving.

Het Bal bepaalt niet dat zaken in het omgevingsplan geregeld moeten worden. Het is eerder andersom; indien het Bal een onderwerp uitputtend/volledig regelt, mag daarover in het omgevingsplan niets worden opgenomen. Op grond van het Bal bestaat de mogelijkheid om maatwerkregels te stellen. Het Bal geeft de randvoorwaarden waarbinnen maatwerkregels mogen worden gesteld. Maatwerk is niet mogelijk voor het aanwijzen van de milieubelastende activiteit, dus een milieubelastende activiteit blijft een milieubelastende activiteit op grond van het Bal. Ook mag een vergunningplicht niet worden gewijzigd in een meldplicht of vergunningvrij gemaakt worden (aanvullende vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten mogen wel).

3.2.2.2 Toetsing aan regels

Ten aanzien van de uitbreiding van het bedrijventerrein is in het kader van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan een toetsing uitgevoerd aan de regels uit het Bal.

Milieubelastende activiteiten

In het Bal is een lijst opgenomen met de beoogde milieubelastende activiteiten waaronder een aantal die op Rollepaal Oost worden voorzien en waarvoor in het Bal inhoudelijke regels zijn opgenomen.

Toetsing aan de instructieregels

Geconcludeerd wordt dat het Bal in eerste instantie geen regels bevat die opgenomen moeten worden in een omgevingsplan. Indien het Bal een onderwerp volledig regelt, mag een omgevingsplan daarover niets regelen. Op dit moment is nog geen keuze gemaakt om maatwerk mogelijk te maken.

Beperkingengebiedactiviteiten

In het Bal zijn regels opgenomen ten aanzien van 'beperkingengebiedactiviteiten' met betrekking tot rijkswegen en hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en bijzondere spoorwegen.

Toetsing aan de instructieregels

Uit de beschrijving van het plangebied blijkt dat deze specifieke vormen van infrastructuur niet in of rond het plangebied aanwezig zijn.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2023

3.3.1.1 Beleidskader

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt richt zich op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

3.3.1.2 Toetsing aan beleid

In voorliggende motivering wordt in de volgende hoofdstukken aangetoond op welke wijze invulling wordt gegeven aan de ambities uit de provinciale Omgevingsvisie.

3.3.2 Concept Nieuwe Omgevingsvisie

3.3.2.1 Beleidskader

In de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel wordt beschreven waar Overijssel, in nauwe samenwerking met medeoverheden, partners, ondernemers en inwoners, naartoe wil op de middellange en lange termijn (2035-2050). Deze Omgevingsvisie biedt doelen, kaders en houvast voor invulling van de uitdagingen waar de provincie voor staat. En voor de wijze waarop de uitvoering in gebiedsprocessen en met beleids- en/of uitvoeringsprogramma's gaat plaatsvinden. Alle opgaven naast elkaar in de ruimte plaatsen gaat niet passen. De oplossing zit in zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, samenhangende oplossingen en verweving van opgaven.

Omdat niet alles overal (meer) kan, is het nodig om keuzes te maken. Deze Omgevingsvisie biedt houvast bij het maken van keuzes. Daarom wordt gekozen voor de volgende Leidende Principes:

- duurzaam omgaan met de beschikbare ruimte en voorraden;
- water en bodem sturend maken in de ruimtelijke inrichting;
- inzetten op krachtige DUS-regio's (Daily Urban System);
- voortbouwen op bestaande sterke netwerken.

Met de concept Omgevingsvisie als kader worden in nauw overleg met gebiedspartners in de uitvoering



oplossingen gezocht in gebiedsprocessen en in beleids- en/of uitvoeringsprogramma's

3.3.2.2 Toetsing aan beleid

In voorliggende motivering wordt in de volgende hoofdstukken aangetoond op welke wijze invulling wordt gegeven aan de ambities uit de provinciale Omgevingsvisie.

3.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.3.3.1 Beleidskader

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- Of - generieke beleidskeuzes;
- Waar - ontwikkelingsperspectieven;
- Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van de Europese Unie, het Rijk of de provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater of droge voeten te kunnen garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking' gehanteerd. Deze Overijsselse Ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze aan de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te waarborgen zien op reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Indien in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven plaats. In de Omgevingsvisie is een

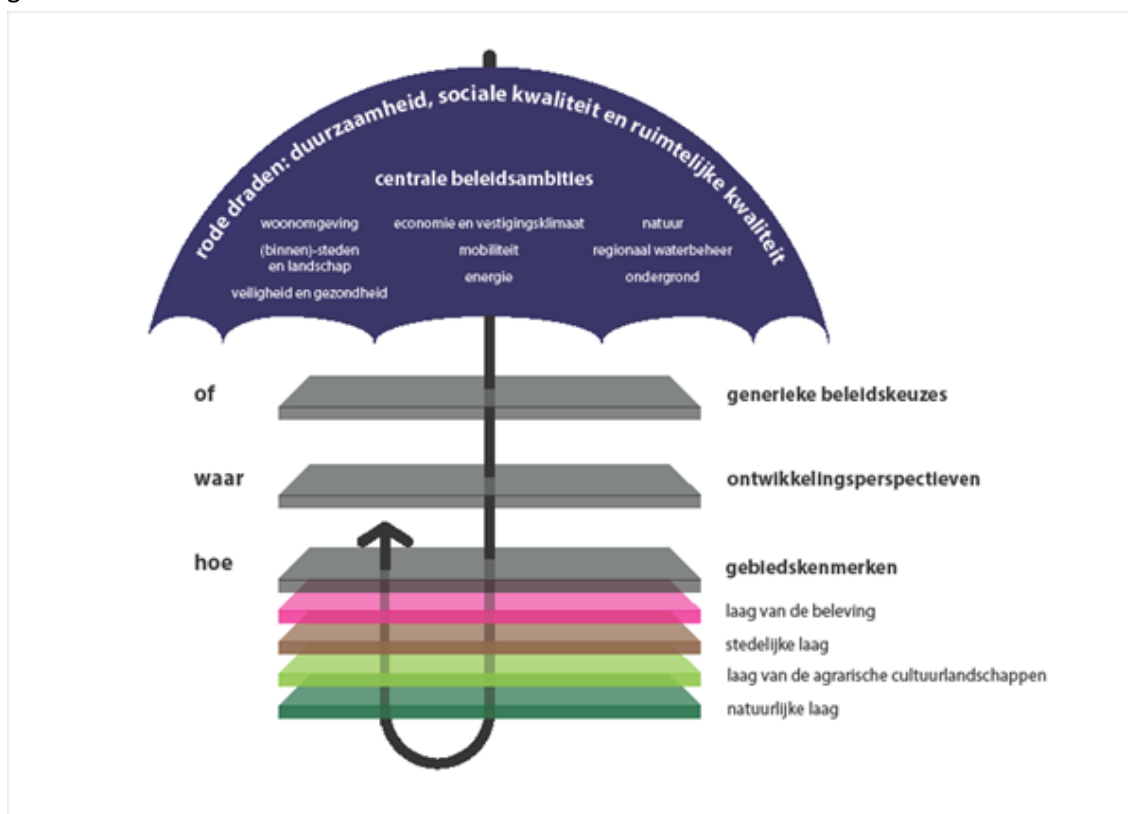
spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat op welke plek ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, worden ze consistent vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of hier behoefte aan is, waar deze past in de ontwikkelingsvisie en hoe deze uitgevoerd kan worden. figuur 3.1 geeft dit schematisch weer.



figuur 3.1 - uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

3.3.3.2 Toetsing aan beleid

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes



Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

In paragraaf 3.1 en 3.3 wordt het plan getoetst aan het rijks-, en provinciaal beleid. In deze hoofdstukken is geconcludeerd dat het plan sluit aan bij de generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelperspectieven

Het plangebied ligt in een gebied aangewezen als 'Bedrijventerreinen in steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken en streekcentra'. Ontwikkelingen op of rond bedrijventerreinen dragen bij aan het versterken van het vitale karakter en de kwaliteit van de terreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving, en aan het versterken van de profilering met respect voor het verstedelijkingspatroon.

In paragraaf 7.4 'Ruimtelijke kwaliteit en welstand' wordt aangegeven op welke wijze de uitbreiding van het bedrijventerrein bijdraagt aan de versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van het terrein met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Gebiedskenmerken

De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving zijn onderscheiden in vier lagen;

- Natuurlijke laag (in en op de bodem);
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- Laag van de beleving (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen).

Natuurlijke laag - Hoogveengebied

Vanuit linten werd het omringende hoogveengebied grotendeels ontgonnen voor landbouwdoeleinden. Initieel werden kleine verkavelingen gebruikt zonder diepe afwateringskanalen, wat later resulteerde in grootschalige ontginning en integratie in het veenkoloniale landschap.

Voor de overgebleven hoogveenontginningslandschappen is het doel om ze als herkenbare eenheden te behouden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen bieden de linten met kavelbeplantingen kansen voor een gevarieerde woon- en werkomgeving. Dubbele lintstructuren kunnen de woon- en recreatieve kwaliteiten verder verbeteren.

Ontwikkelingen nabij resterende hoogveengebieden dragen bij aan een betere hydrologie om uitdroging te voorkomen en kunnen de natuurkwaliteit en het levende hoogveengebied vergroten. Deze principes leiden (her)inrichtingsplannen.

Laag van agrarische cultuurgrond - Veenkoloniaal landschap

Hoogveen ontstaat natuurlijk door abiotische processen zoals ijs-, wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie, evenals biotische processen zoals de vestiging van plant- en diersoorten op de bodem en geologie. Het ontstaat met name op natte delen waar water moeilijk kan wegstromen. Oorspronkelijk waren dit uitgestrekte natte gebieden met veengroei, beïnvloed door regenwater. In de buurt van het plangebied is het hoogveen ontgonnen, waarbij enkele veenpakketten nog steeds in de bodem zijn achtergebleven.

De bestaande bebouwing en wegenstructuren blijven ongewijzigd.



Stedelijke laag - Bedrijventerreinen

Deze gebieden zijn door de provincie aangewezen voor bedrijventerreinen. De ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal Oost wordt mogelijk gemaakt binnen de stedelijke laag 'bedrijventerreinen'.

Laag van beleving - donkerte

De donkere gebieden zijn plekken waar het 's avonds nog echt donker is en waar je de sterren goed kunt waarnemen. Het behouden van deze duisternis wordt als een waardevolle eigenschap beschouwd. De ambitie is om de huidige 'donkere' gebieden minimaal zo donker te houden, met alleen het noodzakelijke gebruik van kunstlicht.

Een deel van het plangebied - met name het uitbreidingsterrein - is gelegen in de laag donkerte. Met de ontwikkeling wordt rekening gehouden door zo min mogelijk kunstlicht toe te passen, hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

3.3.4 Provinciaal Programma Energiestrategie 2024

3.3.4.1 Beleidskader

Het Provinciaal Programma Energiestrategie (PPE) is een instrument van Gedeputeerde Staten om de provinciale ambities uit de Regionale Energiestrategie (RES) te realiseren. Het programma is een uitwerking van de kaders die door Provinciale Staten zijn/worden vastgesteld in de Omgevingsvisie en -verordening.

Instructieregels verplichten gemeenten om bij het aanpassen van hun omgevingsplan rekening te houden met wat de provincie belangrijk vindt. In de verordening zijn de voorkeursgebieden voor wind in de provincie opgenomen.

3.3.4.2 Toetsing aan beleid

Het plangebied is gelegen in 'Gebieden met ruimte voor windenergie onder voorwaarden'. Het plan maakt geen nieuwe windmolens mogelijk en is daarom niet in strijd met het Provinciaal Programma Energiestrategie 2024.

3.3.5 Regionaal Waterprogramma 2022-2027

3.3.5.1 Beleidskader

Het Regionaal Waterprogramma Overijssel 2020 is bedoeld als een concrete uitwerking van het regionaal waterbeleid binnen de Provincie Overijssel. Het Regionaal Waterprogramma is een verplicht programma in het kader van de Omgevingswet.

Het strategische waterbeleid (de beleidshoofdlijnen) is opgenomen in de Omgevingsvisie (actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2019/2020). Het Regionaal Waterprogramma is uitvoeringsgericht en bevat concrete maatregelen. Het provinciale waterbeleid in Omgevingsvisie en Regionaal Waterprogramma vormt tezamen het beleidsmatig kader voor alle regionale oppervlaktewateren en het regionaal grondwater, en daarmee het regionaal waterbeheer.

De inhoud van dit Regionaal Waterprogramma kent de volgende verplichte onderdelen:

- de uitvoering van Europese waterrichtlijnen;
- de maatschappelijke functie drinkwateronttrekking.



Europese waterrichtlijn

De uitvoering van de Europese waterrichtlijn wordt nader toegelicht in het hoofdstuk Bescherming van de waterbelangen. Het gebied is niet gelegen in een aangewezen KRW-oppervlaktelichaam.

Maatschappelijke functie drinkwateronttrekking

De provincie heeft een wettelijke verantwoordelijkheid voor het beleid voor het beheer van de grondwatervoorraad, waarbij de waterschappen optreden als beheerder. De inzet is om de voorraad grondwater zo groot mogelijk te houden en zo verantwoord mogelijk te gebruiken. Er mag niet meer grondwater worden onttrokken dan wordt aangevuld om een structurele daling van de grondwaterstand te voorkomen.

Naast het beheer van de grondwatervoorraad is ook de kwaliteit van belang en wil de provincie de kwaliteit van grondwater beschermen dat gebruikt wordt voor menselijke consumptie. De meest doelmatige bescherming is, in lijn met de milieubeginselen zoals vastgelegd in de Omgevingswet, preventie via de verbodsbepalingen in de verordening en is gericht op ruimtelijke functies die risico hebben voor grondwaterverontreiniging.

3.3.5.2 Toetsing aan beleid

Het plan maakt geen nieuwe activiteiten nodig die grondwater zullen onttrekken. Bovendien is het plangebied niet gelegen in een drinkwaterbescherming of waterwinningsgebied.

3.3.6 Handreiking duurzame bedrijventerreinen

3.3.6.1 Beleidskader

Aantrekkelijke, toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn belangrijk voor ondernemers. Investeren in duurzame terreinen is waardevol. Niet alleen voor de maatschappij, maar ook voor ondernemers en werknemers. Veel ondernemers zien verduurzaming van hun bedrijf of bedrijventerrein daarom als een mooi perspectief.

De provincie Overijssel heeft kwalitatieve ambities voor ontwikkeling van duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen en is samen met MKB Nederland Midden en VNO-NCW Midden betrokken bij een brede aanpak voor toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overijssel. Als onderdeel daarvan zijn twee handreikingen opgesteld voor het verder verduurzamen van bedrijventerreinen: één voor bestaande gebouwen en terreinen en één voor nieuwe gebouwen en terreinen.

3.3.6.2 Toetsing aan beleid

Ten behoeve van het voorliggende omgevingsplan wordt de uitbreiding voor Rollepaal Oost getoetst aan de 'Handreiking duurzame bedrijventerreinen, nieuwe gebouwen en terreinen'.

In de handreiking wordt een overzicht gegeven van goed toepasbare, fysieke maatregelen op het gebied van duurzame energie, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen maatregelen bedoeld voor de binnenkant van gebouwen, maatregelen voor de buitenkant van gebouwen en maatregelen bedoeld voor de buitenruimte:

- *Binnenkant gebouw*

De maatregelen hebben vooral betrekking op energieverbruik van de nieuwe bedrijven op Rollepaal Oost. Daarbij wordt gedacht aan verlichting, isolatie, het gebruik van warmtepompen, lage temperatuurverwarming, warmte- en koudeopslag (WKO), het gebruik van restwarmte en (her)gebruik van

regenwater.

- *Buitenkant gebouw*

De maatregelen in de handreiking gaan vooral over het dak en de gevel van het bedrijfsgebouw. Ze leveren vaak een bijdrage aan zowel de bedrijfsvoering als aan de omgeving. Daarbij wordt gedacht aan zonnepanelen, mini-windturbines op het dak, het gebruik van witte daken, het gebruik van groene daken, groene gevels en ventilatie.

- *Buitenruimte van gebouwen*

In de handreiking wordt gedacht aan het vergroenen van de bedrijfskavel of erfafscheiding of het toevoegen van water en beplanting. De maatregelen in de buitenruimte zijn onderdeel van de totale inrichting van het terrein en bepalen hoe het bedrijventerrein aansluit op de omgeving.

Met de maatregelen wordt ook een bijdrage geleverd aan de Sustainable Development Goals (SDG's) die in het kader van de 'agenda voor duurzame ontwikkeling' in 2015 door de Verenigde Naties zijn vastgesteld. Verder komen in de handreiking de thema's 'circulaire economie' en 'duurzame mobiliteit' aan bod. De provincie geeft algemene principes waar bedrijven rekening mee kunnen houden.

In het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2) en het MER (zie bijlage 4) wordt ingegaan op de maatregelen ten behoeve van de betreffende thema's.

3.3.7 Algehele conclusie provinciaal beleid

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.4 Regels en instructieregels provincie Overijssel

3.4.1 Omgevingsverordening Overijssel 2024

3.4.1.1 Regels en instructieregels

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Daarbij gaat het om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Een van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken, is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor onderwerpen waarvoor de provincie er waarde aan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.4.1.2 Toetsing aan regels

Voor de beoogde ontwikkeling zijn diverse instructieregels van toepassing. In bijlage @ zijn de relevante instructieregels opgenomen. Door middel van verwijzingen wordt per instructieregel aangegeven in welk gedeelte de motivering de toetsing te vinden is.

Artikel 4.4 lid 1 (principe van concentratie)



In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

In paragraaf 7.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt aangetoond dat met de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein wordt voorzien in de lokale behoefte.

Artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn. Bovendien dient het plan geen negatieve effecten te hebben op de gezondheid en het milieu van mensen.

In paragraaf 7.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt toegelicht dat het bedrijventerrein rekening houdt met de behoefte van de toekomstige generaties en voorziet in economische welvaart. In hoofdstuk 5 'Bescherming van gezondheid en milieu' en in de Milieueffectrapportage (hoofdstuk 10) wordt aangetoond dat het plan geen negatieve effecten heeft op het welzijn van mensen.

Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijk beleid)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

In het hoofdstuk 7 'Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed' wordt aangetoond op welke wijze het voorliggende plan een bijdrage levert aan het versterken van de landschappelijke kwaliteiten.

Artikel 4.9 lid 1 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit)

Omgevingsplannen moeten een onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin het provinciale uitvoeringsmodel wordt toegepast. Bovendien is een motivatie nodig waarom de ontwikkeling past binnen het provinciale ontwikkelingsperspectief.

In de paragraaf 3.3.3 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' en paragraaf 7.4 'Ruimtelijke kwaliteit en welstand' wordt de ontwikkeling getoetst aan het uitvoeringsmodel. Aangetoond wordt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten.

Artikel 4.10 lid 1 (normerende en richtinggevende uitspraken)

In het omgevingsplan worden de normerende en de richtinggevende uitspraken in acht genomen die de catalogus Gebiedskenmerken doet over het plangebied.

In paragraaf 7.3 'Landschappelijke waarden' wordt nader toegelicht hoe met de voorliggende ontwikkeling rekening wordt gehouden met de richtinggevende en normerende uitspraken over het 'open veenontginningslandschap'.

Artikel 4.11 lid 1 (kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en

- c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief 'Ondernemen met Natuur en Water' de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de 'Groene omgeving'. Zowel in de laddertoets in paragraaf 7.2, in hoofdstuk 8 'Natuurbescherming' als in de Milieueffectrapportage (hoofdstuk 10) wordt aangetoond dat er sociaal-economische of maatschappelijke redenen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Ook wordt aangegeven op welke wijze het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden worden gecompenseerd.

Artikel 4.12 lid 1 en 2 (cultureel erfgoed)

In omgevingsplannen moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische en archeologische waarden die in het gebied aanwezig zijn.

In paragraaf 7.1 'Cultureel erfgoed' wordt beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden.

Artikel 4.13 lid 1 en 2 (klimaatrobuust water- en bodemsysteem)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. Met ontwikkelingen in het landelijk gebied moet beschreven worden hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal waterperspectief.

Het klimaatrobuust water-, en bodemsysteem wordt onderbouwd in hoofdstuk 6 'Bescherming van de waterbelangen'. Met de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt voldoende rekening gehouden met de uitgangspunten van klimaatrobuuste inrichting.

Artikelen 4.23 lid 1 en 4.24 lid 1 (afspraken bedrijventerrein, aanleg bedrijventerrein in afwijking van afspraken)

Een nieuw bedrijventerrein wordt gerealiseerd als het past binnen de geldende afspraken bedrijventerreinen die zijn gemaakt op regionaal of gemeentelijk niveau. Als het niet past, dan moet de behoefte worden aangetoond met een actueel onderzoek dat voorzien wordt in maximaal 80% van de behoefte.

In de laddertoets (zie paragraaf 7.2) wordt aangetoond dat de beoogde uitbreiding past binnen de gemeentelijke en regionale afspraken.

Artikelen 4.43 lid 1 en 4.44 lid 1 (verbod glastuinbouw, instructieregel geitenhouderij)

Het omgevingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van glastuinbouw en/of geitenhouderijen.

Artikel 4.93 (instructieregel mobiliteit)

Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe grootschalige ontwikkelingen die bovenlokale verkeersbewegingen met zich meebrengen of effecten hebben op de verkeersafwikkeling op de hoofdinfrastructuur, als rekening is gehouden met het uitgangspunt dat ontwikkelingen die mobiliteit oproepen, geprojecteerd worden nabij aansluitingen op de hoofdinfrastructuur bedoeld in artikel 4.93, lid 2.

In hoofdstuk 9 'Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen' en in de Milieueffectrapportage (hoofdstuk 10) wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling voldoet aan artikel 4.93, lid 2.

Artikel 4.102 lid 1 (instructieregel provinciaal netwerk transport gevaarlijke stoffen)

Gebieden die geheel of gedeeltelijk zijn gelegen binnen het 'effectgebied incidenten met brand' of het

'effectgebied incidenten met explosie van het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen', houden rekening met de provinciale samenhang en continuïteit van het routenetwerk transport gevaarlijke stoffen. *In hoofdstuk 4 Waarborgen van de veiligheid en in de Milieueffectrapportage (hoofdstuk 10) wordt nader aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden de provinciale samenhang en continuïteit van het routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.*

Artikel 4.109 (verbod op installaties onconventioneel gas)

Omgevingsplannen mogen niet voorzien in het oprichten en gebruik van installaties voor proefboringen naar en winning van fossiele gassen die opgesloten zitten in de hardere bodemlagen in de diepe ondergrond. *De voorliggende wijziging van het omgevingsplan maakt de winning naar fossiele brandstoffen niet mogelijk.*

Artikelen 4.110 en 4.111 (verbod opslag radioactief afval in de ondergrond en bovengrondse opslag hoogradioactief afval)

Het omgevingsplan voorziet niet een nieuwe ondergrondse of bovengrondse opslagmogelijkheid voor radioactief afval.

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan maakt geen ondergrondse en bovengrondse radioactief afval mogelijk.

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

3.5.1.1 Beleidskader

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg).

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

Het Waterbeheerprogramma bindt alleen het waterschap zelf bij de uitoefening van bevoegdheden. In de Watervisie 2050 benoemt het waterschap de drie grote wateropgaven voor de komende decennia, te weten;

1. Droogte en overlast als gevolg van klimaatverandering;
2. Waterkwaliteit onder druk;
3. Duurzame ontwikkeling.

3.5.1.2 Toetsing aan beleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 volgt inhoudelijk de Watervisie 2050. De doorvertaling van de visie op plan/projectniveau vindt plaats via de Waterschapsverordening, die in de volgende paragraaf wordt behandeld.

3.5.2 Waterschapsverordening

3.5.2.1 Beleidskader

Op grond van de Omgevingswet moet het waterschap een Waterschapsverordening vaststellen. De Waterschapsverordening heeft de Keur van het waterschap en landelijke regels over het lozen van stoffen vervangen. De waterschapsverordening is gebaseerd op zowel de Waterschapswet als de Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving.

De Waterschapsverordening - Waterschap Vechtstromen (in werking vanaf 01-11-2024) bevat regels over de fysieke leefomgeving in het beheergebied van het waterschap. Deze regels gaan over de watergangen, waterkeringen, grondwater en het lozen van stoffen op het water of een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). Deze regels gelden voor iedereen. De regels bepalen welke activiteiten waar in het beheergebied mogen plaatsvinden, en onder welke voorwaarden.

De regels in de Waterschapsverordening zijn inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van de Keur van het waterschap Vechtstromen of de landelijke regels over het lozen van stoffen.

De regels over de onderhoudsplichten komen in een aparte verordening: de Onderhoudskeur. Deze mogen niet in de Waterschapsverordening worden opgenomen.

3.5.2.2 Toetsing aan beleid

In de waterschapsverordening is het 'oppervlaktewaterlichaam' langs de Woudbloemweg aangemerkt als 'waterstaatswerk'. De overige watergangen binnen Rollepaal Oost zijn aangewezen als 'niet-aangewezen oppervlaktewaterlichamen'.

In hoofdstuk 6 'Bescherming van de waterbelangen' en in de Milieueffectrapportage (hoofdstuk 10) wordt aangegeven welke belangen in het voorliggende plangebied aanwezig zijn en op welke wijze deze worden geborgd in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

3.5.3 Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West-Overijssel

3.5.3.1 Beleidskader

In de programmeringsafspraken worden de afspraken tussen de gemeenten in West Overijssel en de provincie vastgelegd over de programmering van de gemeentelijke plannen die voorzien in de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Ook worden afspraken vastgelegd over de kwaliteitsambities die de gemeenten in West Overijssel nastreven bij de ontwikkeling en uitgifte van de bedrijventerreinen.

De programmeringsafspraken richten zich niet alleen op de hoeveelheid te ontwikkelen nieuwe bedrijventerrein maar ook op de kwalitatieve aspecten van het aanbod.

Afspraken over adaptieve programmering

De programmering is opgebouwd uit plannen die de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en de gemeenten op een goede manier invullen. Ofwel, dat het gaat om ontwikkelingen die toekomstbestendig zijn en die bijdragen aan het realiseren van de regionaal economische ambities.

De programmering wordt ieder half jaar geactualiseerd en vastgesteld in het regionale bestuurlijke overleg. Op die manier ontstaat een doorlopend en actueel overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. De gemeenten zijn hierbij gezamenlijk verantwoordelijk voor het op groen, geel en oranje zetten van nieuwe plannen. Het is aan het regionaal bestuurlijk overleg om daar, aan de hand van deze afspraken, een gedeeld oordeel over te vormen.

In de programmeringsafspraken wordt ingezet op het zoveel mogelijk faseren van ontwikkelingen, zodat er ruimte blijft in de programmering en er flexibel ingespeeld kan worden op veranderende marktomstandigheden, acute principeverzoeken en nieuwe initiatieven. Op die manier wordt zorgvuldig omgegaan met de kostbare ruimte in de regio en wordt voorkomen dat Ladder voor duurzame verstedelijking een obstakel gaat vormen. Als richtlijn voor fasering wordt uitgegaan van een maximale omvang van 10 hectare netto per ontwikkelfase, maar hier kan per plan gemotiveerd van worden afgeweken.

Afspraken over kwaliteitsambities

Er wordt gestreefd naar toekomstbestendige bedrijventerreinen, met een kwaliteitsniveau dat aansluit bij de landelijke en Europese ambities ten aanzien van duurzaamheid en daaruit volgende wet- en regelgeving. Daarmee wordt bijgedragen aan een goed vestigingsklimaat voor de bedrijven in onze regio. In de programmeringsafpraak is een overzicht opgenomen van ambities voor nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeling.

Tabel 3.1 - kwaliteitsambities voor alle nieuwe plannen

Thema	Kwaliteitsambitie
Bodem en water	Bedrijven gebruiken voor hun bedrijfsactiviteiten zo min mogelijk drink- en zoetwater, maken daarbij gebruik maken van de laatste stand van duurzame techniek en streven circulair watergebruik na.
Circulair bouwen	Gemeenten stimuleren bedrijven actief om circulair te bouwen vooruitlopend op aanscherping van wet- en regelgeving. (De verwachting is dat ook bij bedrijfspanden de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) in het bouwbesluit opgenomen gaat worden. De MPG is nu al een vereiste om in aanmerking te komen voor fiscaal voordeel of subsidies).
Duurzaam gebruik	Voor de inrichting van het gebied en de gebouwen wordt zichtbaar nagedacht over de manier waarop grondstoffen hoogwaardig in de grondstofketen kunnen worden teruggebracht.
Gezonde en groene leefomgeving	- Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met het creëren van een aantrekkelijke, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier. - Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling bevat maatregelen ten aanzien van voldoende waterberging, het voorkomen van hittestress en versterking van biodiversiteit.
Groene energie	- Een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling beschikt niet over een aardgasaansluiting, tenzij dat gemotiveerd noodzakelijk is voor de betreffende bedrijfsvoering. In het laatstgenoemde geval gaat een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling altijd gepaard met een strategie voor een niet-fossiele alternatieve energiebron op termijn. - PV-panelen zijn verplicht voor zover het energienetwerk dit toelaat. In ander gevallen stellen we als eis dat de dakconstructie van nieuwe bebouwing geschikt is gemaakt voor het dragen van PV-panelen. - Bij de inrichting van de bedrijfskavel is de opwek van groene energie het uitgangspunt, tenzij dit gemotiveerd onmogelijk is. Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met de (mogelijke) realisatie van smart-grid oplossingen en/of smart energy-hubs, teneinde netcapaciteitsproblematiek te beperken.
Zorgvuldig ruimtegebruik	- Gronden worden in erfpacht uitgegeven en/of enkel verkocht aan eindgebruikers, al dan niet in combinatie met een ontwikkelaar die met hen gezamenlijk ontwikkelt, teneinde grip te houden op de voorraad. - De minimale FSI (bruto vloeroppervlakte hoofdbebouwing t.o.v. netto omvang kavel) van individuele kavels bedraagt 50%, tenzij dat goed gemotiveerd onmogelijk is voor de betreffende, gewenste bedrijfsvoering.

Voor plannen met een totale netto omvang groter of gelijk aan 3 hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest, is een aanvullende kwaliteitsambitie geformuleerd.

Tabel 3.2 - aanvullende kwaliteitsambities voor alle plannen met een totale netto omvang groter of gelijk aan 3 hectare waar meer dan een bedrijf wordt gehuisvest

Thema	Kwaliteitsambitie
Organisatiegraad	Opzet en verplicht lidmaatschap van een collectief op het bedrijventerrein, zoals een ondernemersvereniging of parkmanagement Als platform voor versterking van toekomstbestendige doelen en gezamenlijke belangen in de openbare ruimte.

Voor plannen die deels of geheel moeten voorzien in de ruimtevrage van grootschalige bedrijven - hier

gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang van gelijk af meer dan 3 hectare netto - zijn nog twee aanvullende kwaliteitsambities geformuleerd.

Tabel 3.3 - aanvullende kwaliteitsambities voor alle plannen deels of geheel moet voorzien in de ruimtevrage van grootschalige bedrijven

Thema	Kwaliteitsambitie
Goede huisvesting	• Voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn, en wordt voldaan aan de SNF-norm voor huisvesting van arbeidsmigranten.
Tegengaan van congestie	• Voor het lang- en nachtparkeren van vrachtwagens wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn.

Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'groen' gezet te worden, wordt voorzien van een toelichting op hoofdlijnen over hoe op deze ambities zal worden gestuurd. Wanneer een ambitie om welke reden dan ook niet geheel haalbaar is voor het betreffende plan, motiveert de betreffende gemeente waarom dat het geval is.

Het bodem- en watersysteem is sturend voor de locatie en ruimtelijke invulling van plannen. Hierbij staan in de programmeringsafspraken vijf principes centraal. De toepassing van deze principes vraagt om maatwerk per plan en de afweging hiervoor wordt op zijn minst gemaakt op het schaalniveau van de gemeente die het plan opstelt:

1. problemen omtrent het bodem- en watersysteem worden bij ontwikkelingen niet afgewenteld in ruimte, tijd en geld, maar opgelost in de gebiedsontwikkeling zelf;
2. functies volgen het bodem- en watersysteem, zodat wordt voorkomen dat situaties op lange termijn niet houdbaar of aanpasbaar zijn;
3. er wordt gekozen voor een aanpasbare inrichting, waarin rekening wordt gehouden met de lange termijn (klimaat)omstandigheden in het gebied;
4. kansen voor herstel van de natuurlijke situatie worden benut, zodat bodemdaling, uitputting van ecosystemen en kwaliteitsverslechtering van de natuur wordt tegengegaan;
5. verstoor de bodem zo min mogelijk en verwerk grond zoveel mogelijk lokaal en hoogwaardig.

In het verlengde van voorgaande afspraak, vermijden we voor nieuwe plannen zoveel als mogelijk locaties die buitendijks, in het laagste punt van een polder en in de beekdalen liggen.

Afspraken over uitgifte

Er wordt uitgegeven op basis van marktconforme prijzen. Met de ondernemers met een nieuwbouwvraag wordt nagegaan actief in hoeverre de beoogde plannen ook gerealiseerd kunnen worden door middel van het toekomstbestendig maken en/of beter benutten van de bestaande kavel van het betreffende bedrijf, en faciliteren hen hier zoveel als mogelijk in. Daarmee wordt de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen op peil gehouden.

Op grond van het Didam-arrest voor de verkoop van nieuwe kavels wordt een transparant proces ingericht waarbij in het geval er meerdere geïnteresseerden zijn voor dezelfde kavel, aan de voorkant op basis van heldere toetsingscriteria duidelijk wordt gemaakt hoe gekozen wordt welke potentiële koper de eerste optie tot koop (of huur of erfpacht) krijgt.



Afspraken over kwantiteit

Plannen moeten voorzien van een goede van de Ladder voor duurzame verstedelijking, met inachtneming van de nadere invulling die aan de Ladder wordt gegeven in de provinciale Omgevingsverordening. Daarbij is vastgelegd dat de cijfers uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen in beginsel de kaders vormen voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Regionale afstemming

De programmeringsafspraken bevatten de afspraken over de regionale programmering bedrijventerrein als bedoeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. Op grond van de Omgevingsverordening wordt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein geacht te zijn aangetoond als de ontwikkeling daarvan past binnen de programmeringsafspraken. In dat geval wordt ook voldaan aan de verplichting op grond van de Omgevingsverordening om regionaal af te stemmen. Voor de overige relevante instructieregels van de Omgevingsverordening zal nog wel onderbouwd moeten worden hoe daarmee rekening wordt gehouden.

3.5.3.2 Toetsing aan beleid

In de programmeringsafspraken van 1 april 2023 wordt Rollepaal Oost als een nieuwe plan aangemerkt. Dat betekent dat het plan 'in de pijplijn' zit:

- Rollepaal Oost I, met een oppervlakte van 10 ha, wordt met een groene status aangemerkt. Dit betekent dat het plan kwantitatief en kwalitatief bestuurlijke instemming heeft verkregen conform de programmeringsafspraken.
- Rollepaal Oost II, met een oppervlakte van 11 ha, wordt met een gele status aangemerkt. Hiervoor geldt dat het plan kwantitatief bestuurlijke instemming heeft verkregen conform de programmeringsafspraken. De invulling van de kwalitatieve afspraken moet echter nog bestuurlijk regionaal afgestemd worden.

Zodra voor Rollepaal Oost sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan (of sinds 1 januari 2024 van een vastgestelde wijziging van een omgevingsplan) is sprake van harde plancapaciteit.

In de navolgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe voor in het stedenbouwkundig plan en in het omgevingsplan voor Rollepaal Oost invulling is gegeven aan de kwaliteitseisen en -ambities uit de programmeringsafspraken.

In paragraaf 7.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt aangetoond dat sprake is van voldoende behoefte voor de ontwikkeling van Rollepaal Oost met een omvang van 25 ha. Aangegeven wordt dat het vanuit een goede ruimtelijke ordening (of sinds 1 januari 2024 een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) van belang dat deze ontwikkeling ook een plek krijgt in de actualisatie van de regionale programmering en dat, mede op die manier, de afstemming met buurgemeenten plaatsvindt.

3.5.4 Regionale Energiestrategie

3.5.4.1 Beleidskader

De Regionale Energiestrategie (RES) 1.0 van West-Overijssel is tot stand gekomen na een intensief samenwerkingsproces waarbij gemeenten, provincie en waterschappen de bijdrage aan de energietransitie hebben vastgesteld. Hierbij hebben zij zich intensief laten adviseren door de netbedrijven Enexis, Coteq/Cogas en RENDO.



De RES 1.0 heeft een karakter van een beleidsdocument dat richtinggevend is voor de verdere ontwikkeling van de energiestrategie. In de kern bestaat de RES 1.0 uit zes doelstellingen

1. Het bod van de RES West-Overijssel voor duurzame opwek van elektriciteit in 2030 bedraagt 1,826TWh waarbij gestreefd wordt naar een verhouding van 60% opwek door windenergie en 40% door zon.
2. Zoekgebieden en/of uitsluitingsgebieden hebben zijn vastgelegd of worden uiterlijk bestuurlijk vastgelegd bij de RES 2.0 zodat een goede verdeling naar HSMS-stations gecreëerd kan worden.
3. Op lokaal en subregionaal niveau wordt de ruimtelijke potentie in de regio verder uitgewerkt op basis van de ontwerpprincipes uit de concept-RES. Bij de RES 2.0 wordt de balans opgemaakt.
4. De maatschappelijke kosten van het netwerk gaan beperkt worden door de 'knoppen' te hanteren voor meer wind, grotere clusters en redelijke afstanden tot aansluitpunten.
5. Voor de realisatie van windmolens en grootschalige zonneparken wordt gestreefd naar een gebiedsgerichte en grensontkennende aanpak.
6. Er wordt ten doel gesteld om minimaal 50% lokaal eigendom in de opwek door wind en grootschalig zon-op-veld te realiseren.

Om deze doelen te bereiken zijn in het kader van het RES een zestal afspraken gemaakt:

1. de subregionale samenwerking van gemeenten in de regio wordt verstrekt;
2. de regionale participatie met maatschappelijke organisaties naar de RES 2.0 wordt gecontinueerd;
3. de partijen gaan aan de slag met groen gas, geothermie, lokale waterstof, aquathermie en de duurzaamheidsladder in de Regionale Structuur Warmte (RSW). Hierbij monitoren de gemeenten de stappen die zij zetten op energiebesparing.
4. er wordt een gezamenlijke onderzoeksagenda geformuleerd die op de schaal van de regio inzicht biedt in (cumulatieve) milieu- en gezondheidsaspecten. Op basis van de resultaten wordt een besluit genomen over een MER (er is al een NRD).
5. de samenwerking wordt verder vormgeven op basis van het "opgavegericht werken".
6. er wordt gezamenlijk ingezet voor een lobby op betaalbaarheid en governance op basis van het organisatiemodel opgavegericht werken.

De RES 1.0 is in de zomer van 2021 vastgesteld door de elf gemeenteraden, Provinciale Staten en algemeen besturen van de waterschappen. Om de energie met windmolens en zonneparken op te kunnen wekken in 2030 moeten uiterlijk begin 2025 de vergunningen hiervoor zijn afgegeven. Dat betekent dat duidelijk moet zijn waar de wind- en zonneparken gerealiseerd kunnen worden en hoe de energie-infrastructuur daarop afgestemd moet worden

In de RES 2.0 wordt vooral gewerkt aan de uitvoering van de RES 1.0. Er wordt gekeken naar wat in 2030 gerealiseerd moet zijn en op basis hiervan wordt bepaald wat gereed moet zijn op 1 juli 2023. Dit is het moment dat de RES 2.0 wordt ingediend bij de NPRES. De RES 2.0 dient op hoofdlijnen twee doelen: monitoring van de voortgang van de ambities enerzijds, anderzijds het verder uitwerken van vraagstukken en opgaven.

3.5.4.2 Toetsing aan beleid

De gemeente Hardenberg heeft al wel zoekgebieden tot 2030 voor wind vastgesteld. Binnen het plangebied zijn in de RES geen zoekgebieden voor wind en zonne-energie aangewezen.



Uit de RES (regionale energiestrategie) ontstaat de noodzaak om bestaande transformatorstations uit te breiden zodat het elektrisch netwerk geschikt kan worden gemaakt voor de op te wekken wind- en zonne-energie in de regio. In de voorliggende plannen wordt rekening gehouden met de uitbreiding van het bestaande transformatiestation van TenneT/Enexis.

Op het bedrijventerrein is een transformatorstation aanwezig van TenneT/Enexis. Zij hebben aangegeven dat zij circa 3,4 hectare terrein nodig hebben voor de uitbreiding van het verdeelstation en de bijbehorende kabels. In de toekomst is nog meer ruimte nodig om aanpassingen aan het hoogspanningsnetwerk te kunnen doorvoeren, om leveringszekerheid van stroom te garanderen.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

3.6.1.1 Beleidskader

Sinds 2021 beschikt de gemeente Hardenberg over een eigen Omgevingsvisie, waarin zij haar visie voor de komende twintig jaren heeft uitgewerkt. Deze Omgevingsvisie is samengesteld in samenwerking met vele stakeholders uit diverse sectoren en heet 'Landstad Hardenberg'. In de visie wordt de functie van de hele regio verder uitgebouwd.

- De gemeente en samenleving zijn verbonden. De Hardenbergers hebben de blik naar buiten en zien voortdurend kansen. Door een goede samenwerking tussen inwoners, overheid en bedrijfsleven benutten we de kansen die zich voordoen. De gemeente speelt in op toekomstige veranderingen, veert mee, verbindt en investeert waar nodig.
- De kernen zijn onderling sterk verbonden. Platteland en stad raken steeds meer verweven. De gemeente combineert de kracht van het platteland met een compleet stedelijk voorzieningenniveau. Voor een grensgemeente is dat een unieke prestatie.
- De gemeente zoekt de regionale verbinding. Hardenberg is onderdeel van de regio Zwolle. Daarnaast zijn er sterke verbindingen met Twente en Drenthe.

Ambitie

De gemeente Hardenberg staat voor grote uitdagingen. Een groeiende bevolking en economie zijn voor een grensregio niet vanzelfsprekend. Integendeel, dit vraagt om blijvende inspanningen en investeringen. De gemeente kan niet doorbouwen zoals het groot is geworden. Het gebruik van het platteland verandert. Dit vraagt om ontwikkeling van bebouwing die samengaat met ruimtelijke kwaliteit, landschap en natuur. Stad en land vullen elkaar steeds meer aan en houden elkaar in balans. Samen vertellen zij het verhaal van de functieverandering van het Hardenbergse platteland. 'Of-of-denken' maakt plaats voor 'en-en-denken'. De gemeente wil de kwaliteiten van het buitengebied versterken door stedelijke elementen aan te brengen. Tegelijkertijd blijft de gemeente werken aan het binnenstedelijk woon- en leefklimaat met vitale en bruisende centra in Hardenberg en Dedemsvaart.

De gemeente Hardenberg staat niet op zichzelf. Sociale, maatschappelijke en economische relaties zijn steeds (boven)regionaler. Hardenberg wordt steeds afhankelijker van de omliggende regio's, omgekeerd geldt hetzelfde. De gemeente speelt hier op in. Per opgave kiest de gemeente het juiste schaalniveau voor de aanpak en samenwerking. De gemeente gaat 'spelen met schalen'. De gemeente staat voor een nieuwe schaalsprong. Om deze schaalsprong te kunnen maken, zijn in de Omgevingsvisie vier uitgangspunten benoemd:

- 
- groei vasthouden en doortrekken;
 - toevoegen van kwaliteiten wordt belangrijker;
 - ruimte als troefkaart;
 - bereikbaarheid en samenwerking als randvoorwaarden.

Deze visie is vertaald in vier thema's voor ontwikkeling:

- Hardenberg in balans: over de verscheidenheid van het landelijk gebied;
- Hardenberg voor elkaar: over stedelijke ontwikkeling, een vitale samenleving en leefbare kernen;
- Hardenberg knooppunt: over een vitale economie en goede bereikbaarheid;
- Hardenberg duurzaam: over de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

Binnen elk thema heeft de gemeente ambities en staat de gemeente voor opgaven. Samen vormen ze de agenda voor toekomstige samenwerkingen. In dit geval zijn met name het thema 'Hardenberg knooppunt' en 'Hardenberg Duurzaam' relevant.

Hardenberg Knooppunt

Om in de toekomst een vitale gemeente te blijven en de inwoners een brede welvaart te kunnen bieden is een concurrerende economie en een goede bereikbaarheid noodzakelijk. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat in de bedrijfssectoren agro-food, innovatieve maakindustrie en toerisme en recreatie de gemeente Hardenberg (boven)regionaal het verschil maakt. Dat wordt onder andere bereikt door ruimte vrij te maken voor nieuwe bedrijven. De gemeente beschikt over ruimte zodat bedrijven met een grote ruimtevraag binnen de gemeente terecht kunnen. Daarbij wordt aangegeven dat het niet alleen maar gaat om hectares; een goed vestigingsklimaat is minstens zo belangrijk. Ook een goede bereikbaarheid is een belangrijke voorwaarde.

Het thema 'Hardenberg knooppunt' is in de Omgevingsvisie verder uitgewerkt in vier verschillende paragrafen:

1. een vitale economie, nu en in de toekomst;
2. onze arbeidsmarkt: toekomstgericht en regionaal;
3. naar een nieuwe economie;
4. mobiliteit.

Een vitale economie

Door de strategische ligging is Hardenberg een logistieke hotspot; een scharnier- en zwaartepunt voor vervoersstromen in het noordoosten van het land. De gemeente participeert in de Euroterminal Emmen-Coevorden-Hardenberg, een schakel in het vervoer van containers uit Duitsland per spoor naar Rotterdam.

De sterk ontwikkelde agribusiness en de industriesector vormen de kern van de gemeentelijke economie. Mede door het grote aantal familiebedrijven heeft de gemeente een vrij stabiele economie. Deze zijn vooral gericht op de langere termijn en sterk geworteld in de regio.

De bedrijvendynamiek is naar verhouding beperkt. Zowel het aantal faillissementen als het aantal startende ondernemers is lager dan gemiddeld. Het huidige midden- en kleinbedrijf is belangrijk voor een vitale economie, zowel nu als voor de toekomst. Ook het aantrekken van nieuwe ondernemingen is van belang. Hardenberg is vooral een gemeente van agrarische productieruimte en bedrijventerreinen, minder van



kantoorlocaties. Groeiende bedrijven hebben daardoor vaak een grote ruimtebehoefte.

De afgelopen jaren zijn er veel hectares aan bedrijventerrein bijgekomen. In de afgelopen twintig jaar gaf de gemeente jaarlijks gemiddeld zes hectare bedrijventerrein uit; in een paar piekjaren was dit veel meer. Gelet op de economische structuur, de bedrijvendynamiek en de gemeentelijke ambitie zal dit de komende jaren zo blijven.

De Nederlandse economie verandert. Trends als de circulaire economie en smart-industry zorgen voor een toenemende ruimtevraag. Externe investeerders overwegen een vestiging in Hardenberg. Hun ruimtevraag is vaak aanzienlijk. Daarom moet ook in de toekomst voldoende uitgeefbaar bedrijventerrein en voldoende zachte plancapaciteit zijn. De gemeente wil daarom tijdig inspelen op de actuele, kwalitatieve vraag vanuit de markt.

De gemeente wil een krachtige en concurrerende economie stimuleren. Deze wordt beïnvloed door allerlei factoren zoals aantrekkelijke woonomgevingen, sterke recreatie, investeringen in cultuur, versnelling van energietransitie en investeringen in verkeer en vervoer.

De gemeente heeft de ambitie om bovenregionale bedrijven met een grote ruimtevraag (vooral in de maakindustrie) te kunnen bedienen. Zo kan de gemeente uitgroeien tot een van de werkgelegenheidsmotoren binnen Oost-Nederland. Daarnaast wil de gemeente ook ruimte maken voor de uitbreiding van lokale bedrijven en logistieke bedrijven in de regio.

De gemeente wil ondernemers aantrekken, vasthouden en ruimte geven om te groeien. Dit vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Een van opgaven zoals opgenomen in de omgevingsvisie luidt als volgt:

'We moeten voortdurend blijven beschikken over voldoende goede werklocaties'.

De bestaande voorraad moet aan de eisen van de tijd blijven voldoen. Voor nieuwe vraag is nieuwe ruimte nodig. Daarbij wordt ook gekeken naar uitbreiding van bedrijventerrein in Dedemsvaart

Onze arbeidsmarkt: toekomstgericht en regionaal

Om economische groei een bijdrage te laten leveren aan een brede welvaart wordt in de Omgevingsvisie aangegeven dat de werkgelegenheid moet groeien. Dat vraagt zowel om kwantitatieve groei (omvang van de activiteiten) als kwalitatieve groei (aard van de activiteiten).

Naar een nieuwe economie

Vanuit economisch oogpunt is klimaatadaptatie en energietransitie zowel een opgave als een kans voor het bedrijfsleven. De gemeente streeft ernaar om samen met de bedrijven invulling te geven aan de opgaven rondom vermindering van de CO₂-uitstoot. Een andere belangrijke voorwaarde voor een toekomstbestendige, krachtige en concurrerende economie is om deze zo snel mogelijk circulair te maken.

Een van de opgaven is dan ook om op werklocaties ruimte te bieden voor circulaire activiteiten.

Mobiliteit

Vanwege de ligging van de gemeente aan de grens wordt de rol in het goederenvervoer per spoor van (noord-)Duitsland naar Rotterdam steeds groter. De gemeente participeert in de Euroterminal Emmen-Coevorden-Hardenberg. De gemeente heeft een schakelfunctie voor vervoersstromen in het noordoosten van het land. De afstand tot het landelijk netwerk van autosnelwegen is groot, maar de gemeente



is via N-wegen met de omliggende regio's verbonden.

Voor een goed vestigingsklimaat is een vlotte en veilige bereikbaarheid voor alle soorten vervoer een belangrijke voorwaarde. Er zal ruimte gecreëerd moeten worden op de bestaande infrastructuur door in te zetten op verbetering van het openbaar vervoer, de fiets en verbetering van de ketenmobiliteit.

Hardenberg Duurzaam

Binnen de Omgevingsvisie is duurzaamheid en dan met name energietransitie en klimaatadaptatie een groot thema waar de gemeente Hardenberg de aankomende jaar op inzet.

Energietransitie

In de omgevingsvisie staan meerdere ambities en opgaven beschreven. Hiermee wil gemeente Hardenberg in 2030 voldoen aan de landelijke opgave om de CO₂-uitstoot met 49% terug te brengen. Het Klimaatakkoord gaat voor 2050 uit van een afname van de CO₂-uitstoot van 95%. Dit betekent dat Hardenberg in 2050 een duurzame en fossielvrije energievoorziening heeft.

Klimaatadaptatie

Bij maatregelen om effecten van klimaatverandering tegen te gaan heeft elke partij zijn eigen rol. Dit verschilt per soort maatregel:

- Droogte heeft vooral veel invloed op landbouw en natuur. Het waterschap is hierbij aan zet. Indien de benodigde maatregelen om extra ruimtebeslag vragen, speelt de gemeente een rol bij de afwegingen hierover;
- Hittestress wordt vooral op lokaal niveau aangepakt. De gemeente betreft inwoners bij keuzes rondom de inrichting van de buitenruimte. Inwoners worden aangemoedigd zelf actie te ondernemen, bijvoorbeeld door het vergroenen van de tuin (operatie Steenbreek);

NB: In het geval van Rollepaal Oost zal hierbij gekeken worden naar de betreffende bedrijven op het bedrijventerrein.

- Bij het tegengaan van wateroverlast binnen de bebouwde kom onderneemt de gemeente zelf actie, zo nodig samen met het waterschap. In het landelijk gebied neemt het waterschap initiatief;
- Bij hoge waterstanden in de Vecht nemen overstromingsrisico's toe. De dijken langs de Vecht zijn nu zo hoog en sterk dat het minder dan eens per 200 jaar tot een overstroming zou mogen leiden. Vanuit het Deltaprogramma (hoogwaterbeschermingsprogramma) houdt het waterschap de sterkte en hoogte van de dijken in de gaten. Elke 12 jaar worden de dijken getoetst en als het nodig is verbeterd. Zo 'groeien' de dijken mee met de klimaatontwikkeling.

3.6.1.2 Toetsing aan beleid

Onderhavige ontwikkeling past bij de ambitie om tijdig in te spelen op de actuele, kwalitatieve vraag van de markt naar meer bedrijventerreinen. In het kader van duurzaamheid is besloten het nieuwe bedrijventerrein niet aan te sluiten op gas. Tevens wordt binnen de planregels ruimte geboden voor duurzame energieopwekking en voor de opslag hiervan.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief hiermee naadloos aansluit op de ambities zoals verwoord in de gemeentelijke omgevingsvisie 'Landstad Hardenberg'.

3.6.2 Economische koers gemeente Hardenberg, Agenda 2023- 2026

3.6.2.1 Beleidskader

In de economische koers wordt onderstreept dat bedrijventerreinen in belangrijke mate bij aan de brede welvaart van Hardenberg. Voor de uitbreidingswensen van de bestaande bedrijven en de nieuwvestiging van bedrijven die waarde toevoegen aan het gemeentelijk economisch ecosysteem moet er voldoende planvoorraad beschikbaar worden gemaakt, met name voor bedrijven in de sterke sectoren.

Om voldoende plancapaciteit te houden wordt gestuurd op de programmeringsafspraken met provincie en regio (zie paragraaf 3.5.3).

Voor wat betreft werklocaties worden de volgende doelstellingen geformuleerd:

- voldoende, kwalitatief, aanbod van bedrijventerreinen;
- een hogere mate van duurzaamheid en toekomstbestendigheid in overeenkomst met landelijke en lokale doelstellingen;
- door innovatie en samenwerking met water- en energiebedrijven wordt het gebruik van beide geoptimaliseerd.

3.6.2.2 Toetsing aan beleid

Met de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal Oost wordt aan de geformuleerde doelstellingen en programmeringsafspraken West Overijssel ten aanzien van werklocaties voldaan (zie ook paragraaf 3.5.3).

3.6.3 Strategiebrieven bedrijventerreinen 2023

3.6.3.1 Beleidskader

Met de Strategiebrieven 'Bedrijventerreinen in ontwikkeling' beoogt het college invulling te geven aan een adaptief bedrijventerreinenbeleid. De basis hiervoor is gelegd in Omgevingsvisie Landstad Hardenberg en de Nieuwe economische koers.

Aangegeven wordt dat bedrijventerreinen van groot belang zijn voor de Hardenbergse economie. Een aanzienlijk deel (circa 35%) van de gemeentelijke werkgelegenheid is er te vinden. Voldoende toekomstbestendige bedrijfslocaties in de gemeente Hardenberg zijn ook belangrijk voor de economische (streek-)functie in Noordoost-Overijssel en de omliggende regio. De ligging van Hardenberg op het knooppunt van de economische centra Zwolle, Drenthe-Groningen en Twente biedt steeds meer kansen voor de regio overstijgende ontwikkeling van kennis en innovatie. Met name in de hoogwaardige maakindustrie.

Voor de gemeentelijke bedrijvenstrategie zijn in de strategiebrieven een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- bedrijventerreinen zijn essentieel voor de brede welvaart van Hardenberg;
- verschillende, veelal onvoorspelbare ontwikkelingen in het ruimtelijk en economisch domein vereisen een effectieve en wendbare aanpak van ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen;
- de huidige uitgifbare planvoorraad is onvoldoende om op langere termijn aan de grote vraag naar bedrijfskavels in het bijzonder bij de eigen ondernemers, te kunnen voldoen;
- om de economische doelen ook op middellange en lange termijn te kunnen verwezenlijken moet ook aandacht worden besteed aan de toekomstbestendigheid van de bestaande terreinen.

Aan de hand van deze uitgangspunten zijn vier hoofdpunten geformuleerd:

- 
1. evenwicht brengen in vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) van werklocaties op bedrijventerreinen;
 2. versterken van de toekomstbestendigheid en efficiënt ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen;
 3. ontwikkelen van een selectief uitgiftebeleid (en transparant verkoopproces);
 4. stimuleren en faciliteren van de energietransitie op bedrijventerreinen.

3.6.3.2 Toetsing aan beleid

Met de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal Oost wordt aan de geformuleerde doelstellingen en opgaven voldaan. Voor de ontwikkeling van Rollepaal Oost zijn met name opgaven 1 en 4 relevant.

In de strategienota wordt voor Rollepaal Oost uitgegaan van in totaal 21 hectare netto bedrijventerrein verdeeld over twee fasen. Daarbij wordt gericht op bedrijven in de zwaardere categorie en met grote kavels (meer dan 3 hectare). Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het streven om de grotere bedrijventerreinen binnen de gemeente te concentreren in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. De definitieve programmering van de 2e fase vindt in het kader van de actualisatie van de regionale programmeringsafspraken West Overijssel (zie paragraaf 3.5.3) plaats.

Bij ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein worden de kwalitatieve ambities uit de regionale programmeringsafspraken West Overijssel (zie paragraaf 3.5.3)

Ten aanzien van het stimuleren en faciliteren van de energietransitie wordt voor Rollepaal Oost uitgegaan van een gasloos bedrijventerrein.

Voor het bestaande bedrijventerrein Rollepaal wordt samen met de aanwezige ondernemers volop gekeken naar de energiehuishouding van de aanwezige bedrijven en naar de mogelijkheden om deze toekomstbestendiger te maken.

3.6.4 Waterplan Hardenberg

3.6.4.1 Beleidskader

Het water in Hardenberg staat niet op zichzelf. Het water (zowel aan het oppervlak als in de grond) is onderdeel van grotere watersystemen, beginnend in Duitsland en eindigend in het Zwarte Water. Het is daarom van belang te weten welke knelpunten en kansen op dit stroomgebiedniveau spelen en welke consequenties dit voor het watersysteem in Hardenberg heeft. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid bij deze uitvoering zijn het niet afwentelen op benedenstroomse gebieden (bijvoorbeeld dat het overtollige water in buurgemeenten niet tot extra problemen mag leiden) en het principe van water 'vasthouden - bergen - afvoeren'.

Bij water gaat het niet alleen om de hoeveelheid water, maar ook om schoon water. Ook hiervoor geldt dat gemeente Hardenberg niet alleen in staat is om het water (weer) schoon te krijgen. Veel van de vervuiling in het water komt vanuit Duitsland en vanuit Drenthe naar Hardenberg toe. Dit vraagt om internationale oplossingen. De gemeente Hardenberg draagt ook bij aan de watervervuiling en zal moeten bijdragen aan het verminderen ervan.

3.6.4.2 Toetsing aan beleid

In hoofdstuk 6 'Bescherming van de waterbelangen' wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze omgegaan wordt met de waterbelangen in en rond het plangebied.



3.6.5 Beleidsplan archeologie

3.6.5.1 Beleidskader

Met de per 1 september 2007 van kracht geworden Wet op de archeologische monumentenzorg wordt een eigen verantwoordelijkheid van gemeenten ten aanzien van archeologie verwacht. De gemeente Hardenberg wil de besluitvorming zoveel mogelijk zelf ter hand nemen, om zo min mogelijk afhankelijk te zijn van mogelijke interventies van het Rijk of de provincie.

Het gaat de gemeente Hardenberg om een zeer zorgvuldige omgang met het bodemarchief. Die omvang vindt echter niet meer plaats in een isolement van besluitvorming door alleen archeologen, maar in een arena waarbij ook gekeken wordt naar de realisatie van de planvorming, het voorkomen van mogelijke vertraging, de kosten van een opgraving, benuttingsmogelijkheden en andere aspecten. Kortom: besluitvorming over de omgang met het Hardenbergse bodemarchief in maatschappelijke context met een duidelijke bestuurlijke, en dus ook politieke verantwoordelijkheid.

Vanaf 30 juni 2009 geldt het 'Beleidsplan Archeologie' van de gemeente Hardenberg samen met de bijbehorende 'Archeologische Beleidskaart'. Hierin is aangegeven hoe bij ruimtelijke ingrepen met het bodemarchief moet worden omgegaan. Op basis van deze kaart kan bijvoorbeeld worden vastgesteld of belangrijke waarden binnen een bepaald gebied aanwezig zijn en/of archeologisch onderzoek is gewenst.

3.6.5.2 Toetsing aan beleid

In paragraaf 7.1 wordt nader ingegaan op deze archeologische waarden met betrekking tot het plangebied en de bescherming daarvan. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan is in lijn met het gemeentelijk archeologiebeleid.

3.6.6 Welstandsnota

3.6.6.1 Beleidskader

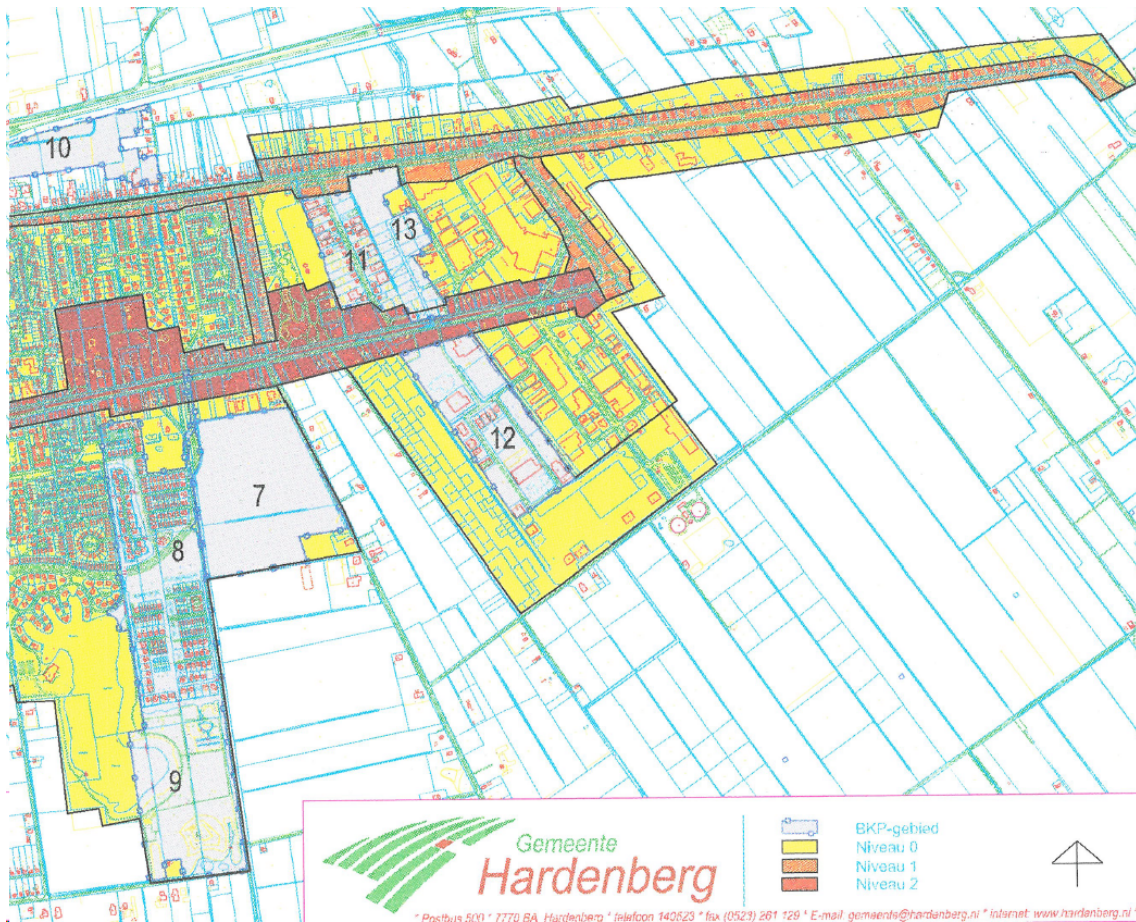
In een welstandsnota staan beleidsregels die de gemeente toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Ook kunnen bepaalde gebieden worden aangewezen die welstandsvrij zijn.

Binnen de gemeente is het welstandsbeleid vastgelegd in een tweetal welstandsnota's, te weten voor stads- en dorpskernen binnen de gemeente en voor het buitengebied.

3.6.6.2 Toetsing aan beleid

Stads- en dorpskernen

Voor de stads- en dorpskernen geldt de welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit'. Deze nota is vastgesteld op 29 november 2011. In navolgende figuur is een uitsnede van de welstandskaart voor de stads- en dorpskernen opgenomen ter hoogte van het voorliggende plangebied.



figuur 3.2 - uitsnede ligging welstandsniveaus Dedemsvaart

Uit de kaart blijkt dat voor grote delen van het bestaande bedrijventerrein Rollepaal een welstandsniveau 0 (geel = laag) geldt. Het is het beleid gericht op het handhaven van de aanwezige basiskwaliteit. De gebieden zijn welstandsvrij. Er vindt geen welstandsbegeleiding of beoordeling plaats.

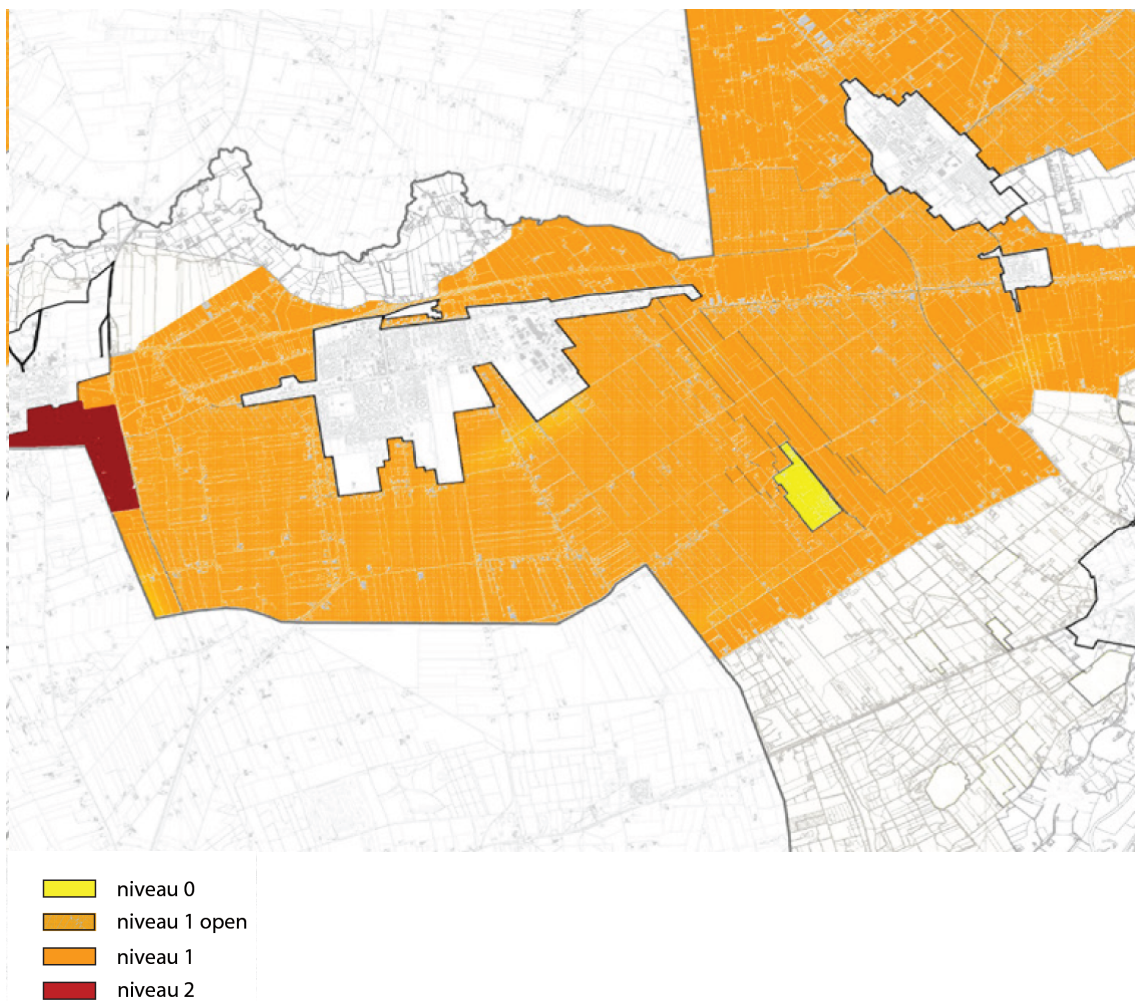
Voor het gebied aan weerszijden van Rollepaal geldt een welstandsniveau 1 (oranje = midden). Hier is een zorgvuldige beoordeling van bouwkundige ingrepen nodig. De nadruk ligt hierbij op het handhaven en respecteren van kenmerkende gebiedskwaliteiten.

Ter hoogte van de Moerheimstraat is sprake van welstandsniveau 2 (rood = hoog). Het betreft een gebied dat van grote betekenis is voor de totaalbeeld van Dedemsvaart. Het gebied heeft een bijzondere cultuurhistorische betekenis vanwege de route langs de hoofdvaart. Nieuwe ingrepen zullen daarom met extra aandacht en zorg worden beoordeeld. Het beleid is erop gericht om dit beeld te handhaven en te versterken.

Voor de genummerde deelgebieden (11, 12 en 13) is destijds een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld.

Buitengebied

Voor het buitengebied van Hardenberg geldt de 'Welstandsnota Buitengebied'. Deze nota is vastgesteld op 3 december 2013. In navolgende figuur is een uitsnede van de welstandskaart voor het Buitengebied opgenomen ter hoogte van het voorliggende plangebied.



figuur 3.3 - uitsnede ligging welstandsniveaus Buitengebied

Ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijventerrein vallen de gronden binnen het open Veenontginning. Voor buitengebied geldt een welstandsniveau 1 (oranje = midden). Hier is een zorgvuldige beoordeling van bouwkundige ingrepen nodig. De nadruk ligt hierbij op het handhaven en respecteren van kenmerkende gebiedskwaliteiten.

In de Welstandsnota Buitengebied wordt voor het welstandsniveau uitgegaan van agrarische gebruik van de gronden.

Op grond van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt voor het bestaande bedrijventerrein Rollepaal geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen verwacht. Voor het bestaande bedrijventerrein wordt in de welstandsnota 'Visie op beeldkwaliteit' in voldoende mate toegezien op welstand langs de Rollepaal en Moerheimstraat.

Conclusie

De uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal Oost wordt in beide welstandsnota's niet voorzien. Voor de gewenste ontwikkeling is een nieuw specifiek welstandskader wenselijk. Voor het gebied is in aanvulling op het stedenbouwkundig plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld ter vervanging van de welstandsnota ter plaatse van het plangebied.

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 2 in de motivering opgenomen en wordt in paragraaf 7.4 verder toegelicht. De relevante welstandsregels worden in de planregels van de wijziging van het omgevingsplan verwerkt.

3.6.7 Programma Duurzaamheid / Strategiebrieven Energietransitie

3.6.7.1 Beleidskader

Hardenberg is al jaren hard aan de slag met het verduurzamen van de gemeente. Een omvangrijke opgave die voortvarend is en wordt opgepakt. Dit geldt zowel de eigen gemeentelijke gebouwen en activiteiten als de inrichting van de leef- en werkomgeving. Elke vier jaar staat in een meerjarenplan (MJP) aan hoe de gemeente deze duurzaamheidsopgave wil aanpakken. In totaal zijn er drie relevante kernopgaven:

1. Energietransitie:

terugbrengen van het energieverbruik (energie besparen) en het realiseren van een duurzame energievoorziening voor stroom en warmte. Dit vanuit de ambitie om vier jaar lang minimaal 2% per jaar te besparen op het energieverbruik en daarna 1,5% per jaar tot 2030 en 30% van de energiebehoefte van de gemeente Hardenberg in 2030 duurzaam op te wekken binnen de gemeentegrens.

2. Klimaatadaptatie:

omgaan met effecten van hittestress, droogte en wateroverlast in combinatie met waterveiligheid, gericht op het voorkomen en tegengaan van deze effecten. Dat doet de gemeente samen met diverse partners en doelgroepen.

3. Circulariteit:

faciliteren van een circulaire economie en kringlooplandbouw waarin grondstoffen, onderdelen en producten hun waarde behouden (hergebruik) en afval niet (of nauwelijks) meer ontstaat. Dit betreft een relatief nieuwe opgave voor de gemeente.

3.6.7.2 Toetsing aan beleid

In paragraaf 7.5 'Duurzaamheid en klimaatadaptatie' en in de MER (hoofdstuk 10) wordt uitgewerkt op welke wijze op Rollepaal Oost hier invulling aan wordt gegeven.

3.6.8 Motie gemeenteraad: voorzieningen Rollepaal

Op 7 december 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aankoop van gronden ten behoeve van de uitbreiding van Rollepaal Oost. Daarbij is in een motie aangenomen dat de uitbreiding van Rollepaal wenselijk wordt bevonden, maar dat overlast voor omwonenden zoveel als mogelijk moet worden voorkomen (zie bijlage 1). Daarbij wordt gedacht aan voorzieningen zoals een 'geluidwal met beplanting', met als doel de bedrijven aan het zicht te onttrekken en zoveel mogelijk geluid- en lichthinder te voorkomen. Het zicht op het bedrijventerrein vanuit de omgeving dient te worden voorkomen door landschappelijke inpassing.

Het college wordt opgedragen te onderzoeken welke landschappelijk inpasbare voorzieningen getroffen kunnen worden, waardoor de gehele uitbreiding aan het zicht onttrokken kunnen worden, en de raad over dit onderzoek te informeren.

In de voorliggende plannen wordt voorzien in de realisatie van een grondwal met beplanting (zie paragraaf

Hoofdstuk 4 Waarborgen van de veiligheid

4.1 Toetsingskader

Het waarborgen van de veiligheid is één van de thema's die op grond van artikel 2.1 (lid 3) van de Omgevingswet deel uitmaken van de fysieke leefomgeving. Met het omgevingsplan gemeente Hardenberg moet worden bijgedragen aan de doelen van de Omgevingswet en moet het omgevingsplan dus ook voldoende waarborgen voor de veiligheid bieden.

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen met de minimale vereisten voor de uitwerking van dit thema in de motivering van de wijziging en regels van het omgevingsplan. In de artikelen 5.3 tot en met 5.35 van de instructieregels wordt vervolgens ingegaan op de uitwerking die voor het subthema externe veiligheid rond risicobronnen als het basisnet, hogedruk aardgasleidingen, vuurwerkopslagen, ontplofbare stoffen en Seveso-activiteiten in het omgevingsplan moet worden opgenomen. Hiervoor geldt dat op grond van de instructieregel de norm voor het plaatsgebonden risico in acht moet worden genomen en geldt daarnaast een motiveringsplicht voor het mogelijk maken van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen (en locaties) binnen het aandachtsgebieden rond dergelijke bronnen. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Aandachtsgebieden maken inzichtelijk in welk gebied zich bij een ongeval bij een activiteit met gevaarlijke stoffen nog levensbedreigende gevolgen voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Binnen de aandachtsgebieden is extra aandacht nodig om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

De aandachtsgebieden zijn onder te verdelen in:

- *Brandaandachtsgebieden (BAG)*
Het BAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongevoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m² bedraagt.
- *Explosie-aandachtsgebied (EAG)*
Een EAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongevoon voorval dat leidt tot een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (een BLEVE: Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion), de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m² is, en een explosie, anders dan onder a, waarvan de overdruk ten hoogste 10 kPa is.
- *Gifwolkaandachtsgebied (GAG)*
In een GAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongevoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste de bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof. Als het GAG groter is dan 1,5 km wordt het GAG tot deze afstand begrensd in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. De volledige GAG is verder wel relevant voor bijvoorbeeld crisiscommunicatie en kan dus niet beschouwd worden als niet relevant.

Voorschriftengebieden

Aandachtsgebieden kunnen leiden tot voorschriftengebieden indien er sprake is van nieuwbouw, voor



bestaande gebouwen gelden voorschriftengebieden niet. Indien men zeer kwetsbare gebouwen wil toestaan in een aandachtsgebied wordt dat aandachtsgebied of het gedeelte met nieuwbouw automatisch een voorschriftengebied. Aanvullende bouweisen gelden voor de nieuwbouw zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Om te beginnen moet in de motivering van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan worden betoogd waarom het beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouw of de beperkt kwetsbare of kwetsbare locatie binnen het aandachtsgebied moet worden geprojecteerd. Het projecteren van kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen binnen het gebied waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar is niet toegestaan.

Bij het toestaan van nieuwe (beperkt) kwetsbare gebouwen kan de gemeente afzien van een voorschriftengebied, mits goed gemotiveerd. Het bepalen van voorschriftengebieden, de motivatie voor de te nemen maatregelen en dergelijke is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen

In paragraaf 5.1.2.3 van het Bkl is bepaald dat het omgevingsplan geen kwetsbare gebouwen en zeer kwetsbare gebouwen mogen worden toegelaten binnen het belemmeringen gebied rond buisleidingen. Daarnaast moet de veiligheid van de buisleiding niet worden geschaad door de activiteiten die met het omgevingsplan worden toegelaten.

Overige veiligheidsthema's

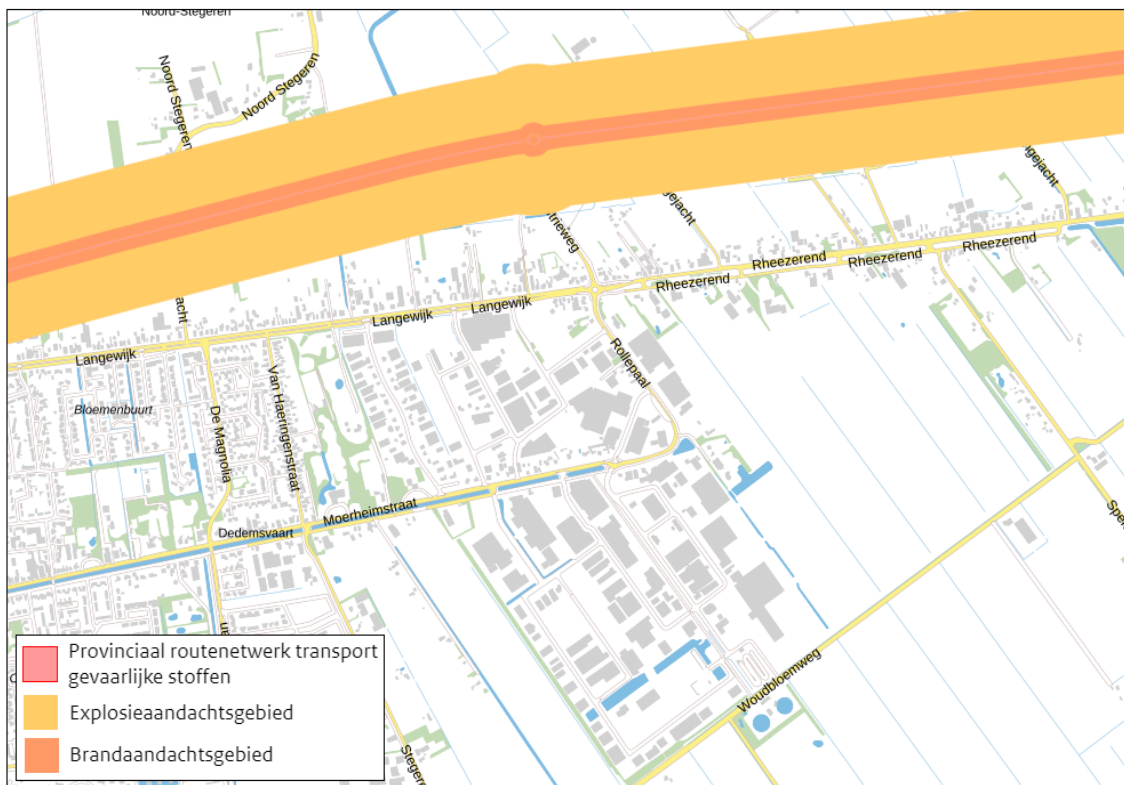
Behalve door het werken met, opslaan van of vervoeren van gevaarlijke stoffen, kunnen ook andere activiteiten binnen of buiten het deelgebied in kwestie aanleiding geven tot branden, rampen of crises. In de Handreiking Bouwstenen Fysieke Veiligheid in het Omgevingsplan van Brandweer Nederland zijn hiervoor de volgende thema's aangewezen:

1. bluswater en bereikbaarheid;
2. externe veiligheid;
3. natuurbranden;
4. windturbines;
5. overstroming en klimaatadaptatie;
6. evenementen;
7. het gebruik van gebouwen;
8. rookoverlast.

Bij het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan wordt aangesloten bij de uitwerking volgens de Handreiking Bouwstenen Fysieke Veiligheid in het Omgevingsplan.

4.2 Toetsing

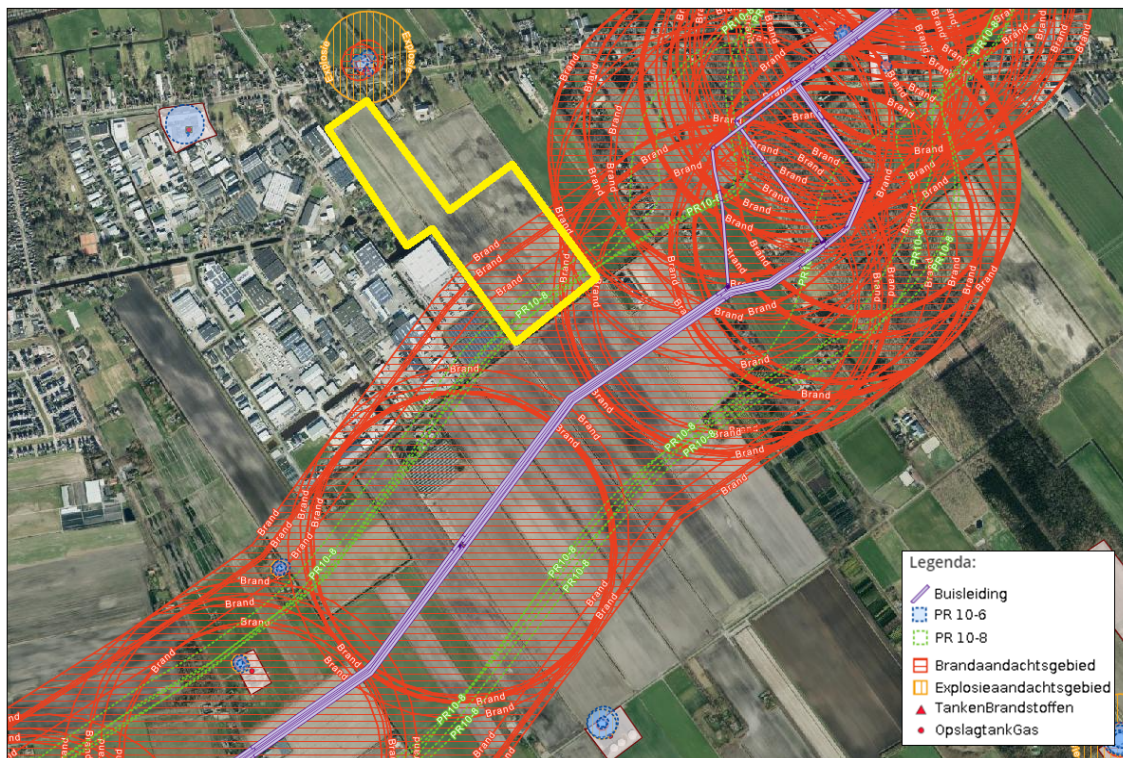
In het kader van het MER is aandacht besteed aan omgevingsveiligheid. Uit de Atlas van de leefomgeving blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen over het water of het spoor met een externe werking, zie figuur 4.1. Wel is sprake van risicovolle inrichtingen, diverse buisleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over de N377, zie figuur 4.2.



figuur 4.1 - route transport gevaarlijke stoffen incl. aandachtgebieden. (bron: Omgevingsverordening Overijssel)

Vervoer gevaarlijke stoffen N377

De N377 maakt onderdeel uit van het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen. Het industrieterrein Rollepaal en de uitbreiding daarvan met Rollepaal Oost ligt niet binnen de invloedssfeer van dit vervoer van gevaarlijke stoffen over deze provinciale weg. Bovendien zijn er in de provinciale omgevingsverordening hierover geen instructieregels opgenomen die in deze wijziging van het omgevingsplan moeten worden uitgewerkt. Daarom is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N377 bij deze wijziging van het omgevingsplan buiten beschouwing gelaten.



figuur 4.2 - externe Veiligheid in Atlas Leefomgeving (plangebied geel omkaderd)

- **Risicovolle inrichtingen**
Aan de Rheezerend 54 bevindt zich een risicovolle inrichting, namelijk een tankstation waarbij er sprake is van de verkoop van LPG. Ter plaatse van een LPG-tankstation zijn drie bronnen relevant voor de risicobeoordeling: het vulpunt, de LPG-afleverinstallatie en het LPG-reservoir. Voor deze bronnen gelden drie verschillende contouren ten aanzien het plaatsgebonden risico. De plaatsgebonden risicocontouren liggen niet over het plangebied heen. Het brandaandachtsgebied van het tankstation is 60 meter, het explosieaandachtsgebied is 150 meter. Het plangebied bevindt zich net buiten het explosieaandachtsgebied.
- De Plumveeslachterij Plukon b.v. is gelegen aan de Langewijk 135, ten noordwesten van het plangebied op het bedrijventerrein Rollepaal. Het bedrijf bevindt zich op een afstand van circa 500 meter van het plangebied. Hier bevindt zich een ammoniak-koelinstallatie van 5.000 liter. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze inrichting ligt buiten de begrenzing van het plangebied.

Aardgasleidingen

Ten zuiden en oosten van het plangebied is een buisleidingenstrook met hogedrukaardgasleidingen gelegen. Een overzicht hiervan is in tabel 4.1 gegeven. De PR-contouren liggen op de leidingen zelf en reiken niet tot het plangebied. Het plangebied bevindt zich op circa 253 meter van de buisleidingenstrook.

De brandaandachtsgebieden zijn berekend door de Gasunie en weergegeven op de kaart Atlas Leefomgeving. Hieruit blijkt dat het zuidelijk deel van het industrieterrein Rollepaal en deelgebied Rollepaal Oost in de brandaandachtsgebieden van de buisleidingen is gelegen, zie figuur 4.2.

Er is geen sprake van explosie- of gifwolkaandachtsgebieden bij een buisleiding die aardgas transporteert.

tabel 4.1: overzicht hoge druk aardgasleidingen

Buisleiding	Uitwendige diameter (inch)	Maximale werkdruk (bar)	Brandaandachtsgebieden/ 1% letaliteit	100%-letaliteitscontour/ PR 10 ⁻⁸ -contour	Afstand tot plan-gebied
A-661	48	80	585 meter	215 meter	258 meter
A-619	48	66,2	545 meter	205 meter	262 meter
A-516	48	66,2	545 meter	205 meter	271 meter
A-519	48	66,2	545 meter	205 meter	282 meter
A-605	30	80	470 meter	165 meter	291 meter

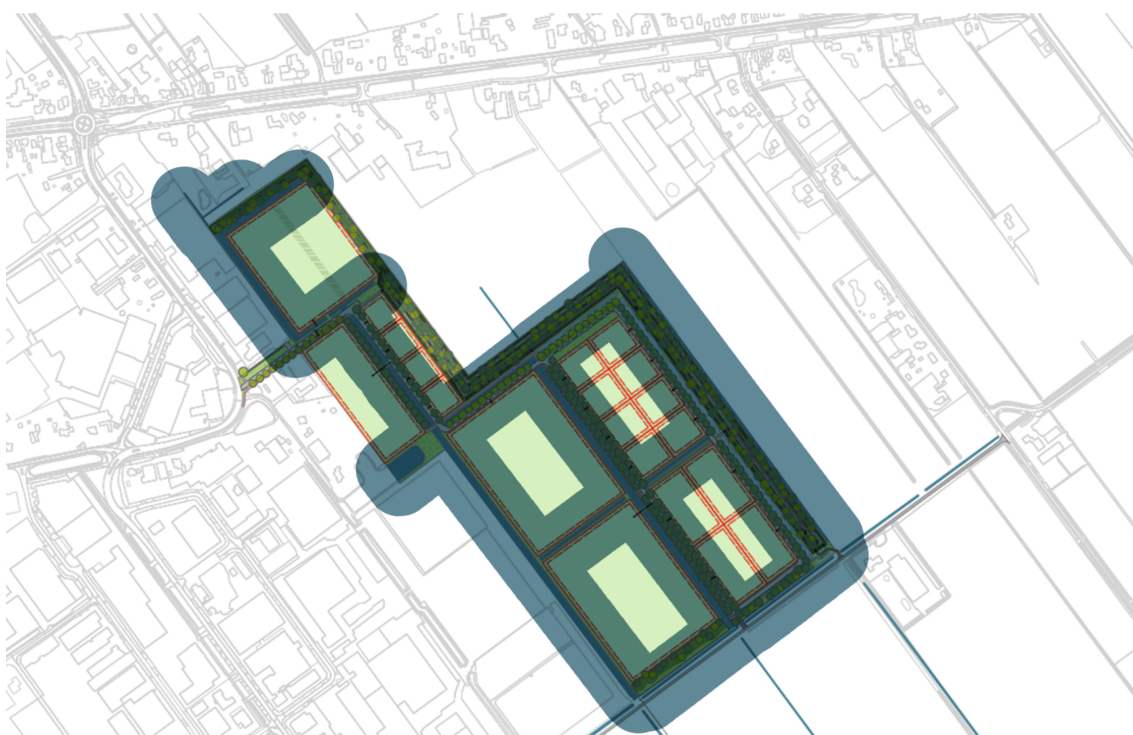
Gevolgen voor de wijziging van het omgevingsplan

Bluswater en bereikbaarheid

Voor hulpdiensten is het belangrijk om zo snel mogelijk ter plaatse te kunnen zijn om hulp te kunnen bieden bij incidenten, rampen en crises. Adequate bluswatervoorziening en goede bereikbaarheid van zowel de bluswatervoorziening als de incidentlocatie zijn randvoorwaarden voor een effectieve en efficiënte incidentbestrijding door de brandweer.

Op grond van artikel 22.13 van de in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg opgenomen bruidsschat, bedraagt de afstand tussen een bluswatervoorziening en brandweeringangen in de panden op Noord IV niet meer dan 40 meter. Het beeldkwaliteitsplan dat aan deze wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg ten grondslag ligt, borgt de aanleg van verschillende watergangen binnen het deelgebied Rollepaal Oost.

Voor alle kavels op Rollepaal Oost geldt dat de bedrijfsbebouwing binnen 40 meter van een watergang kan worden gerealiseerd, zoals weergegeven in figuur 4.3.



figuur 4.3 - veiligheid: bluswater

De gemeente Hardenberg draagt zorg voor de aanleg van de wegenstructuur binnen Rollepaal Oost. Zij zal er daarbij voor zorgen dat wordt voldaan aan artikel 22.14 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan over de bereikbaarheid van de kavels voor hulpdiensten.



Externe veiligheid

Het zuidelijke deel van het industrieterrein Rollepaal en Rollepaal Oost ligt binnen het brandaandachtsgebied rond de ten zuiden daarvan gelegen hoge druk aardgasleidingen. Binnen dit brandaandachtsgebied liggen op het industrieterrein Rollepaal verschillende kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen. Met de wijziging van het omgevingsplan waarmee de uitbreiding van het industrieterrein met Rollepaal Oost mogelijk wordt gemaakt, wordt het bouwen van beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen binnen het brandaandachtsgebied mogelijk gemaakt.

Op grond van artikel 5.14 van het Bkl kan de gemeente in dat geval (voor zowel het bestaande industrieterrein als de uitbreiding) een brandvoorschriftgebied aanwijzen. Door het aanwijzen van dit brandvoorschriftgebied, moet bij de bouw van nieuwe beperkt kwetsbare gebouwen op grond van de artikelen 4.91 tot en met 4.95 van het Besluit bouwwerken leefomgeving worden voldaan aan specifieke eisen voor de brandwerendheid van gevels, kozijnen en daken. Daarnaast mogen er zich aan de zuidzijde van deze beperkt kwetsbare gebouwen geen vluchtdeuren bevinden.

Door het vaststellen van een brandvoorschriftgebied en daarmee borgen dat deze beschermende maatregelen worden genomen bij de bouw van deze (beperkt) kwetsbare gebouwen, wordt invulling gegeven aan artikel 5.15, lid 2, onder b sub 1 van het Bkl. Daarnaast zullen er gelet op het weinig personeelsintensieve gebruik van deze gronden relatief weinig personen tegelijkertijd binnen het brandaandachtsgebied aanwezig zijn. De gemeente heeft daarom afgezien van het uitvoeren van een onderzoek naar het groepsrisico dat met de wijziging van het omgevingsplan samenhangt.

Natuurbranden

In de omgeving van industrieterrein Rollepaal zijn geen natuurgebieden die in verband met het brandgevaar daarvan aanleiding kunnen geven tot een risico voor de veiligheid van de gebruikers van het industrieterrein.

Windturbines

Er zijn geen windturbines op of rond het industrieterrein Rollepaal.

Overstroming en klimaatadaptatie

Het industrieterrein ligt relatief hoog, zodat - ondanks de nabijheid van de Dedemsvaart – er een verwaarloosbaar klein risico op overstroming van het industrieterrein bestaat.

Evenementen

Het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg staat geen evenementen op het industrieterrein toe.

Rookoverlast

In het omgevingsplan worden regels opgenomen om ontwrichtende rookoverlast door brand van opslagen in de buitenlucht te voorkomen.



4.3 Conclusie

Het stedenbouwkundige ontwerp borgt de bluswatervoorziening binnen Rollepaal Oost.

Het brandaandachtsgebied dat over het industrieterrein Rollepaal en het deelgebied Rollepaal Oost ligt wordt aangewezen als brandvoorschriftengebied zoals bedoeld in artikel 5.14 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Bovendien worden er regels over het voorkomen van ontwrichtende rookoverlast bij brand van opslagen op het buitenterrein aan het omgevingsplan verbonden.

Daarmee wordt voldoende waarborg voor de veiligheid van de nieuwe gebruikers van het plangebied geboden.

Hoofdstuk 5 Bescherming van gezondheid en milieu

5.1 Luchtkwaliteit

De gemeente Hardenberg is niet aangewezen als een agglomeratie zoals bedoeld in het Bkl. Met de wijziging van het omgevingsplan voor de de uitbreiding van het industrieterrein Rollepaal met Rollepaal Oost wordt evenmin een tunnel voor het wegverkeer mogelijk gemaakt. Daarom is deze instructieregel niet op deze wijziging van het omgevingsplan van toepassing. Op de milieubelastende activiteiten die op Rollepaal Oost mogelijk worden gemaakt en die emissies naar de lucht zullen veroorzaken, is paragraaf 5.4.4 van het Bal van toepassing. Daarmee wordt de kwaliteit van de buitenlucht voldoende beschermd. Daarom worden in aanvulling hierop het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg geen maatwerkregels op het gebied van luchtkwaliteit opgenomen.

5.2 Geluid

5.2.1 Toetsingskader

Geluidhinder is één van de thema's die onder de onderdelen gezondheid en het milieu van de fysieke leefomgeving te vatten zijn. Dit betekent dat de gemeente Hardenberg bij het uitoefenen van haar taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg moet dragen voor het voorkomen en beperken van geluidhinder.

In paragraaf 3.2.1.1 van deze motivering is al aangegeven dat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) rijksregels zijn opgenomen over het voorkomen en beperken van geluidhinder. Het Bkl kent met betrekking tot geluid instructieregels in hoofdstuk 3 en 5.

De instructieregels in hoofdstuk 3 (afdeling 3.5) zijn bedoeld voor het beheersen van de geluidemissie door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (gericht op de bronbeheerder, vaststellen geluidproductieplafonds).

De instructieregels in hoofdstuk 5 zijn specifiek bedoeld voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij het toestaan van milieubelastende activiteiten, de aanleg of wijziging van het gebruik van gemeentewegen, waterschapswegen of lokale spoorwegen (zonder geluidproductieplafonds) en het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied, waarbij rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Daarnaast regelt hoofdstuk 5 het geluid van activiteiten.

Geluidproductieplafonds wegen en spoorwegen

Voor de beheersing van het geluid van rijkswegen, hoofdspoorwegen, provinciale wegen, en sommige lokale spoorwegen wordt het systeem van geluidproductieplafonds (gpp) gehanteerd. Rond geluidbronnen met gpp's ligt een geluidaandachtsgebied; een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg of spoorweg waarbinnen het geluid op een geluidgevoelig gebouw hoger kan zijn dan de van toepassing zijnde standaardwaarde in de dosismaat L_{den} .

Industrielawaai en gpp's

Onder de Omgevingswet wordt de geluidbelasting door industrieterreinen met geluidproductieplafonds (gpp's) beheerst. Deze gpp's bestaan uit grenswaarden voor het equivalente geluidimmisieniveau op referentiepunten rond het industrieterrein. Voor bestaande industrieterreinen mag op grond van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet tot 1 januari 2032 gebruik worden gemaakt van het stelsel van de voormalige Wet geluidhinder. Voor nieuwe industrieterreinen en bij wijziging van de begrenzing van een bestaand industrieterrein moet met de wijziging van het omgevingsplan waarmee deze mogelijk worden gemaakt, gebruik worden gemaakt van de systematiek van gpp's. Daarnaast moeten de regels in het omgevingsplan borgen dat de geluidbelasting door de milieubelastende activiteiten op het industrieterrein niet hoger wordt dan de gpp's. De gpp's worden vastgelegd in de dosismaten L_{den} en L_{night} . Dit zijn jaargemiddelde waarden, in tegenstelling tot de huidige beoordeling op basis van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de representatieve bedrijfssituatie.

Cumulatie

Naast het bestaande begrip cumulatie wordt onder de Omgevingswet het begrip 'gezamenlijk geluid' geïntroduceerd:

- Bij *cumulatie van geluid* wordt rekening gehouden met de verschillen in hinderlijkheid tussen geluidbronsorten (wegverkeer, industrielawaai, railverkeerslawai).
- Bij het nieuwe begrip '*gezamenlijk geluid*' worden de geluidniveaus van verschillende geluidbronsorten bij elkaar opgeteld zonder correcties. Het gezamenlijke geluid wordt gebruikt bij het bepalen van de geluidwering van nieuwe woningen.

Het gecumuleerde niveau wordt berekend om de aanvaardbaarheid van het totale geluidaanbod te kunnen beoordelen. Deze aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld aan de hand van een zogenoemde milieu-kwaliteits-maat waarmee de akoestische kwaliteit van de leefomgeving tot uitdrukking wordt gebracht, zie de navolgende tabel.

Tabel 5.1 - kwaliteitsindicatie cumulatieve geluidbelasting

geluidbelasting L_{cum} [dB]	geluidkwaliteit
<45	zeer goed
46-50	goed
51-55	redelijk
56-60	matig
61-65	tamelijk slecht
66-70	slecht
= 71	zeer slecht

Overig wegverkeerslawai

Voor wegen van gemeenten en waterschappen en de meeste lokale spoorwegen wordt het systeem van de basisgeluidemissie gehanteerd. Het geluid wordt gemonitord door het volgen van de verkeersontwikkeling. Deze monitoring wordt gefaseerd ingevoerd: eerst voor wegen met meer dan 4.500 motorvoertuigen per etmaal en uiterlijk vijf jaar later voor wegen tussen 1.000 en 4.500 motorvoertuigen per etmaal. Voor rustige wegen tot 1.000 motorvoertuigen per etmaal is monitoring niet vereist.

Het monitoringsresultaat wordt vergeleken met de basisgeluidemissie: als het geluid met 1,5 dB is gegroeid ten opzichte van de basisgeluidemissie, moet de wegbeheerder afwegen of er maatregelen getroffen worden om



het geluid te beperken. Als die maatregelen niet of onvoldoende helpen en het geluid binnen geluidgevoelige gebouwen boven de grenswaarde komt, moeten maatregelen getroffen worden die het binnengeluid verminderen.

Maximaal geluidniveau

Voor de beoordeling van hinderlijkheid van geluid zijn ook piekgeluiden van belang. In het tijdelijke deel van het omgevingplan van de gemeente Hardenberg zijn grenswaarden opgenomen voor het maximale geluidniveau dat door milieubelastende activiteiten op mag treden.

5.2.2 Toetsing

De regeling voor Rollepaal Oost en Rollepaal (industrielawaai)

Op het bestaande industrieterrein Rollepaal is het toegestaan om activiteiten die in aanzienlijke mate geluid veroorzaken uit te oefenen. Op grond van de bestemmingsplannen 'Dedemsvaart', 'Uitbreiding Hakvoort', 'Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte' en 'Buitengebied Hardenberg' geldt rond het industrieterrein een zone zoals bedoeld in hoofdstuk 5 van de voormalige Wet geluidhinder. De hiervoor genoemde bestemmingsplannen maken deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg.

Op de uitbreiding van het bestaande industrieterrein met het deelgebied Rollepaal Oost, zullen ook activiteiten die in aanzienlijke mate geluid veroorzaken worden toegelaten. Dit houdt in dat de begrenzing van het industrieterrein met de wijziging van het omgevingsplan zal moeten worden aangepast, zodat deze begrenzing ook de uitbreiding met Rollepaal Oost omvat. Hierdoor ontstaat een nieuw industrieterrein.

Dit betekent dat het overgangsrecht op grond van artikel 3.6, lid 1 van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet niet meer op dit uitgebreide industrieterrein van toepassing is. Door deze uitbreiding moet dus de bestaande zone worden omgezet in de systematiek van gpp's en zal bovendien de geluidruimte die nodig is voor de activiteiten die op Rollepaal Oost zullen worden uitgeoefend, in deze gpp's moeten worden verwerkt.

Op de omzetting van de zone die op grond van hoofdstuk 5 van de voormalige Wet geluidhinder naar de systematiek van gpp's, moet op grond van artikel 12.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden uitgegaan van de geluidproductie op het industrieterrein die is toegestaan bij maximale benutting van de grenswaarden die daarop op grond van de voormalige Wet geluidhinder van toepassing zijn. Dit betekent dat met het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan waarmee de uitbreiding Rollepaal Oost mogelijk wordt gemaakt:

- eerst de bestaande zone moet worden omgezet in gpp's, waarbij wordt uitgegaan van de maximaal mogelijke invulling die de wettelijke grenswaarden die op grond van hoofdstuk 5 van de voormalige Wet geluidhinder gelden
- vervolgens op basis van deze maximale invulling de geluidbelasting op referentiepunten rond het bestaande industrieterrein de geluidbelasting uitgedrukt in de dosismaten L_{den} en L_{night} niet worden berekend, die als gpp's moeten worden vastgesteld.
- hierop een nieuwe berekening moet worden uitgevoerd, waarbij daarnaast rekening wordt gehouden met de uitbreiding van het industrieterrein met het deelgebied Rollepaal Oost en daarmee op nieuwe referentiepunten opnieuw de geluidbelasting uitgedrukt in L_{den} en L_{night} moeten worden berekend die uiteindelijk als definitieve gpp's in het omgevingsplan moeten worden vastgesteld

- tot slot moeten er regels in het omgevingsplan worden opgenomen die er voor zullen zorgen dat de milieubelastende activiteiten op het industrieterrein gezamenlijk geen grotere geluidbelasting veroorzaken dan de grenswaarden die op grond van de gpp's gelden.

De berekeningen die hiervoor nodig waren zijn beschreven in het akoestisch onderzoek van DGMR dat als bijlage 6 bij deze motivering is gevoegd. Naast de uitwerking in de regels van het omgevingsplan, zijn deze gegevens ook opgenomen in de zogenoemde Centrale Voorziening GeluidGegevens (CVGG) van het Rijk.

In het akoestisch onderzoek zijn de gpp's rond het industrieterrein berekend op basis van:

1. de voormalige zone op grond van hoofdstuk 5 van de (voormalige) Wet geluidhinder en de vastgestelde hogere grenswaarden, met daarbij opgesteld
2. de geluidruimte die nodig is voor de bedrijven die zich op Rollepaal Oost zullen vestigen.

Bij het inschatten van de geluidruimte die nodig is voor de toekomstige bedrijven op Rollepaal Oost is uitgegaan van de aard van de bedrijven die de gemeente daar wil laten vestigen. Één van deze nieuwe bedrijven heeft zich al aangemeld: het transformatorstation van Enexis dat op het meest noordelijke kavel van Rollepaal Oost zal worden gerealiseerd. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de geluidruimte die voor dit transformatorstation nodig is. Dit alles heeft uiteindelijk geleid tot het vastleggen van 39 referentiepunten in het omgevingsplan met bijbehorende GPP's.

Zeventien van deze 39 referentiepunten liggen op 470 meter van de grens van het industrieterrein, met een onderlinge afstand van eveneens 470 meter. Binnen deze afstand liggen verschillende woningen rondom het industrieterrein.

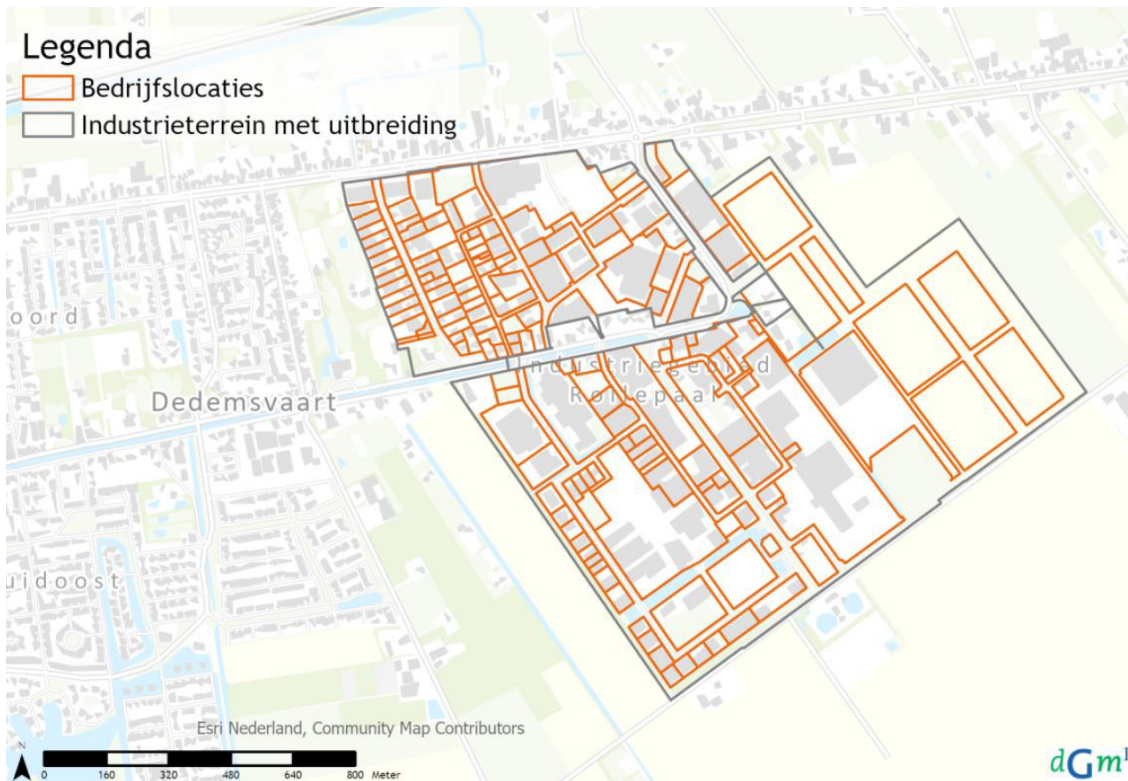
Daarnaast liggen er langs de Moerheimstraat (dat geen deel uitmaakt van het industrieterrein) ook verschillende woningen als een enclave omgeven door het industrieterrein. Deze woningen genieten door de op grotere afstand van de grens van het industrieterrein gelegen referentiepunten onvoldoende bescherming tegen geluidhinder. Daarom is er voor gekozen om ter hoogte van deze woningen eveneens referentiepunten vast te stellen en ook op deze punten gpp's vast te stellen met de wijziging van het omgevingsplan. Het op deze manier ontstane stelsel van gpp's is geïllustreerd in de onderstaande figuur.



figuur 5.1 - de in het omgevingsplan vastgelegde gpp's rond industrierrein Rollepaal

De ligging van de hierboven weergegeven 39 referentiepunten én de daarbij behorende gpp's voor de dosismaten L_{den} en L_{night} zijn opgenomen in een planregel die aan het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg is toegevoegd.

Op grond van artikel 5.78f moeten er daarnaast regels aan het omgevingsplan worden toegevoegd die er voor zorgen dat vanwege de geluidbelasting door de milieubelastende activiteiten die op het industrierrein worden uitgevoerd. Om dit te borgen is aan elk kavel op het industrierrein een quotum aan geluidbelasting per individueel referentiepunt toegekend. De som van alle quota op elk referentiepunt is gelijk aan de op dat referentiepunt vastgestelde gpp's voor het L_{den} en L_{night} . In de planregel is bepaald dat de geluidbelasting die door de bedrijven op het industrierrein op de referentiepunten optreedt niet hoger mag zijn dan dit quotum toelaat.



figuur 5.2 - kavels op het industrieterrein waarvoor quota zijn vastgesteld om aan artikel 5.78f Bkl te voldoen

Deze systematiek sluit aan bij de systematiek van de VNG-publicatie 'Activiteiten en milieuzonering'. Om er voor te zorgen dat er geen strijdigheid ontstaat met de planregels waarmee de gebruiksactiviteiten voor het bestaande industrieterrein in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn vastgelegd, is deze regel als voorrangsbepaling in het omgevingsplan opgenomen. Bovendien is artikel 22.63 niet van toepassing verklaard voor de milieubelastende activiteiten op het industrieterrein Rollepaal en het deelgebied Rollepaal Oost. Om er voor te zorgen dat niettemin ook grenswaarden voor het maximale geluidniveau L_{Amax} ter hoogte van omliggende woningen, is hiervoor een aanvullende planregel aan het omgevingsplan verbonden.

Voor wat betreft de geluidbelasting ter hoogte van de rond het industrieterrein gelegen woningen die binnen het daaromheen liggende geluidaanachtsgebied liggen, blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de uitbreiding met het deelgebied Rollepaal Oost niet leidt tot een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde voor industrielawaai en/of dan al was toegestaan voor uitbreiding. Hiermee is de uitbreiding voor het aspect geluid in de omgeving aanvaardbaar.

Wegverkeerslawai

Het plan maakt daarnaast een nieuwe weg mogelijk en heeft een verkeersaantrekkende werking die leidt tot een toename van het verkeer op de omliggende wegen. In het kader van de indirecte akoestische effecten hebben we daarom het geluid vanwege het wegverkeer bepaald en vergeleken met de referentiesituatie. Hieruit volgt dat deze bij alle woningen niet meer toeneemt dan 1,5 dB. Hiermee zijn de indirecte effecten aanvaardbaar.

5.2.3 Conclusie

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg wordt de uitbreiding van industrieterrein Rollepaal met het deelgebied Rollepaal Oost mogelijk gemaakt. Hiervoor is de rond het industrieterrein op grond van het tijdelijke deel geldende zone volgens hoofdstuk 5 van de voormalige Wet geluidhinder omgezet naar de systematiek van geluidproductieplafond op grond van de Omgevingswet.

Deze omzetting leidt er niet toe dat ter hoogte van de omliggende woningen ofwel de standaardwaarden voor het L_{den} en L_{night} worden overschreden óf sprake is van een hogere geluidbelasting dan voor de uitbreiding. Daarnaast neemt door de uitbreiding de geluidbelasting door het wegverkeer in de omgeving van het industrieterrein niet toe met meer dan 1,5 dB. Met beide onderdelen is aangetoond dat er met de uitbreiding van het industrieterrein sprake is van een evenredige toedeling van functies aan locaties voor het milieuaspect geluid.

5.3 Trillingen

5.3.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 5.83 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen; het plan moet erin voorzien dat deze trillingen aanvaardbaar zijn. Het toepassingsbereik van deze instructieregel omvat alle activiteiten die met het omgevingsplan zijn toegestaan, met uitzondering van de activiteit wonen, activiteiten in de openbare buitenruimte, evenementen buiten een evenementenlocatie en verkeer op wegen, spoorwegen en waterwegen. In artikel 5.86 van het Bkl is aangegeven dat aan de instructieregel wordt voldaan als aan het omgevingsplan standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen worden verbonden.

5.3.2 Toetsing

In artikel 22.88 van het omgevingsplan gemeente Hardenberg zijn de bedoelde standaardwaarden voor continue trillingen opgenomen. Met de wijziging van het omgevingsplan zijn daarom aanvullend hierop standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen, in overeenstemming met artikel 5.78a van het Bkl aan het omgevingsplan verbonden.

5.3.3 Conclusie

De regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg bieden voldoende waarborgen voor de bescherming tegen trillingshinder door de milieubelastende activiteiten op de uitbreiding met industrieterrein Rollepaal Oost.

5.4 Bodemkwaliteit

5.4.1 Toetsingskader

Op grond van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl moeten er in het omgevingsplan regels worden opgenomen die eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem waaraan moet worden voldaan, om bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie toe te kunnen staan. Een omgevingsplan kan deze bouwactiviteit toestaan als op een locatie deze grenswaarden worden overschreden, als daarbij wordt voorgeschreven dat sanerende of andere beschermende maatregelen getroffen worden. Daarnaast moet in het omgevingsplan op zijn minst een meldingsplicht worden ingesteld voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Ook moeten er regels in het omgevingsplan worden opgenomen die het in stand houden van de sanerings- en andere beschermende maatregelen borgen.

Naast regels over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw, moeten er op grond van de instructieregels regels aan het plan worden verbonden over het op of in de grond brengen van grond en baggerspecie. Zo kan er in het omgevingsplan een zogenoemd bodembeheergebied worden aangewezen en moet in het omgevingsplan de landbodem worden ingedeeld in bodemfunctieklassen.

In 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Hardenberg de Nota Bodembeheer Regio IJsselland 2023 en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Deze Nota Bodembeheer heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Op grond van het overgangsrecht zijn de bodemfunctiekaart en het gebiedsspecifieke beleid dat in deze Nota Bodembeheer zijn opgenomen, gelijkgesteld aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg, tot dit beleid haar geldigheid verliest.

Op 6 mei 2025 heeft de raad van de gemeente Hardenberg een wijziging van haar omgevingsplan vastgesteld waarmee het gebiedsspecifieke beleid uit de Nota bodembeheer wordt overgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. In de wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg waarmee de uitbreiding van het industrieterrein Rollepaal met Rollepaal Oost mogelijk wordt gemaakt, worden daarom géén regels over het nuttig toepassen van grond of baggerspecie in het nieuwe deel van het omgevingsplan opgenomen. Wel zijn er regels opgenomen waarmee de bouw van bodemgevoelige gebouwen vergunningplichtig is

5.4.2 Toetsing

Op grond van de artikelen 22.26 en 22.27 van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw vergunningplichtig gemaakt. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregels van het Bkl.

Op grond van de bodemfunctieklassekaart die deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, rust op Rollepaal Oost de bodemfunctieklasse 'Industrie'; wat past bij de gebruiksactiviteiten die daar met de wijziging van het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt..

5.4.3 Conclusie

Met het vergunningplichtig maken van het bouwen van bodemgevoelige gebouwen, de bodemfunctieklasse die op grond van de thematische wijziging van het omgevingsplan op gebied van bodembescherming in het plan is opgenomen, wordt voldoende waarborg geboden voor de kwaliteit van de bodem.

5.5 Geur

5.5.1 Toetsingskader

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het deelgebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het deelgebied optreedt. In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

De provincie Overijssel heeft de Beleidsregel geur door milieubelastende activiteiten (niet-veehouderijen) 2024 vastgesteld. Hierin zijn aanvaardbaar geurhinderniveau van bestaande en nieuwe mba's opgenomen. Verder zijn er streef-, richt- en grenswaarden voor geur opgenomen voor verschillende gebiedstypen en geurtypen, waaraan bij vergunningverlening voor mba's wordt getoetst.

Voor de uitbreiding Rollepaal Oost wordt in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan aangesloten bij het provinciale beleid voor nieuwe situaties (artikel 5 en 8 van de beleidsregel), dit betekent dat wordt uitgegaan van de streefwaarde, beoordeeld voor categorie A voor geurgevoelige gebouwen (gebiedscategorie wonen of buitengebied). In de beleidsregel zijn voor nieuwe activiteiten de onderstaande streefwaarden opgenomen en voor bestaande activiteiten de onderstaande grenswaarden. De getalswaarden zijn opgenomen als ou_e/m^3 als 98 onderschrijdingspercentiel.

Aard van de geurlast	Streefwaarde	Richtwaarde
Zeer hinderlijk	0,05	0,15
Hinderlijk	0,15	0,5
Minder hinderlijk	0,5	1,5
Minst hinderlijk	1,5	5

5.5.2 Toetsing

Voor het bestaande industrieterrein zijn de gebruiksactiviteiten op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan toegestaan door gebruik te maken van de systematiek van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. Daarbij zijn de afstanden die in deze publicatie voor de verschillende categorieën van bedrijfsmatige activiteiten worden gehanteerd, afgestemd op de afstand waarop de bedrijven in kwestie aan een geurnorm van $0,5 ou_e/m^3$ als 98 onderschrijdingspercentiel kunnen voldoen. De provinciale beleidsregel is bedoeld als beoordelingskader aan de hand waarvan de provincie aanvragen voor omgevingsvergunningen zal toetsen. Daarom is er bij het wijzigen van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg voor de uitbreiding van het industrieterrein Rollepaal voor gekozen om de regels voor de toegelaten geurbelasting door nieuwe bedrijven op Rollepaal Oost te baseren op deze provinciale beleidsregel.

5.5.3 Conclusie

In het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg wordt voor de milieubelastende activiteiten op Rollepaal Oost een regel opgenomen waarin is aangesloten bij de provinciale Beleidsregel geur door milieubelastende activiteiten 2024.

5.6 Licht

5.6.1 Toetsingskader

Locaties met kunstmatige verlichting kunnen verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. Er is ook een leidraad voor overheden. Kunstmatige verlichting kan vier soorten negatieve effecten veroorzaken:

- Hinder voor de mens
- Hinder langs wegen
- Verstoring van de natuur
- Horizonvervuiling

Effectafstanden

De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting. Over effectafstanden van kunstmatige verlichting is nog weinig bekend. Deze afstanden zijn afhankelijk van verschillende aspecten:

- de kenmerken van de verlichting (zoals verlichtingsintensiteit, de golflengtes ofwel spectrale samenstelling van het licht, de vorm van de armatuur, et cetera);
- de situatie waarin de verlichting plaatsvindt (de transparantie van het landschap).

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan kan bijvoorbeeld ambities bevatten over lichthinder in de openbare ruimte, eventueel in de vorm van omgevingswaarden, maar ook een zorgplicht met betrekking tot lichthinder, beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen en bevoegdheden tot het stellen van maatwerkvoorschriften over lichthinder.

5.6.2 Toetsing

In het MER is aangegeven dat de referentiesituatie lichthinder door omwonenden werd ervaren vanaf het bestaande bedrijventerrein Rollepaal. De lichtreclame zorgde voor een oranje gloed in de avond- en nachtperiode. Ook is de terreinverlichting goed zichtbaar vanaf de bestaande woningen, ondanks een afschermdende grondwal. De straatverlichting is over het algemeen 6 meter hoog langs wegen waar vrachtwagens rijden. Door deze gericht en afgeschermd te plaatsen kan lichthinder zoveel mogelijk worden voorkomen. Mogelijke hinder door koplampen wordt voorkomen door de grondwal.

Als gevolg van het toevoegen van bedrijvigheid op Rollepaal Oost kan sprake zijn van lichthinder. Aan de noord- en oostkant van de uitbreiding wordt een grondwal gerealiseerd. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan



meerdere type bedrijven waaronder het nieuwe station van TenneT. Dit station zal niet structureel worden verlicht.

Bij onderdelen op het terrein zal in de avond- en nachtperiode verlichting aanwezig zijn dat vergelijkbaar is met een buitenlamp aan een woning. Bij calamiteiten en werkzaamheden in de avond- en of nachtperiode is goede verlichting noodzakelijk voor de veiligheid. Dit zal incidenteel plaatsvinden waardoor extreme lichthinder wordt uitgesloten. Met maatregelen zoals armaturen die naar beneden/op de betreffende objecten zijn gericht zal het uitstralingseffect nihil zijn.

De overige kavels worden naar verwachting ingericht met distributiecentra, recyclingbedrijven en overige bedrijvigheid. Het is in dit stadium nog onduidelijk of de geplande activiteiten buiten of inpandig plaats zullen vinden. Naar verwachting wordt het terrein van bedrijven met een transportfunctie verlicht met lichtmasten.

In het stedenbouwkundige plan dat voor het realiseren van het omgevingsplan is opgesteld (zie paragraaf 2.2.1), is ingegaan op de mogelijkheden om lichthinder in de omgeving van Rollepaal Oost te beperken. In uitwerking op het stedenbouwkundig plan over licht is een aantal regels aan het plan verbonden. In de regels is bepaald dat:

- verlichting die binnen Rollepaal Oost wordt gebruikt en richting de grondwal is gericht, maximaal 4 meter hoog mag zijn.
- verlichte reclame-uitingen niet hoger mogen zijn dan 4 meter boven maaiveld
- reclameuitingen voorzien van verlichting tussen 23:00 en 07:00 moeten zijn uitgeschakeld en dat terreinverlichting moet zijn voorzien van armaturen die er voor zorgen dat er geen licht buiten het bedrijfsterrein wordt geworpen.

De beperking van de hoogte van verlichte reclame-uitingen tot 4 meter en het uitschakelen daarvan tussen 23:00 en 07:00 zorgt er in combinatie met de grondwal van 3 meter voor dat deze in de dag- en avondperiode vanaf de oost en noordzijde gezien niet zichtbaar zal zijn in de dag- en avondperiode door afscherming en in de nachtperiode door de uitschakeling. In de dag- en avondperiode wordt de lichtreclame aan de westzijde niet afgeschermd richting de overige bedrijven. Aan de zuidzijde zorgt de groensingel tijdens het bladdragende deel van het jaar voor afscherming in de dag- en avondperiode. Daarnaast is in het omgevingsplan bepaald dat lichtreclame niet mag knipperen, bewegen of op een andere manier dynamisch mag zijn.

5.6.3 Conclusie

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen over het uitschakelen van verlichte reclameuitingen tussen 23:00 en 07:00 uur en het voorkomen van lichthinder door het gebruik van terreinverlichting.

Daarnaast zijn er in het omgevingsplan regels opgenomen over hoe hoog de lichtmasten mogen zijn, hoe hoog verlichte reclame-uitingen mogen worden opgehangen en dergelijke. Daardoor wordt met de planregels voldoende waarborg tegen het optreden van lichthinder geboden.

5.7 Bezinning

5.7.1 Toetsingskader

Binnen Nederland zijn er geen formele eisen gesteld aan de bezinning van woningen, bouwwerken of percelen. Er is geen wet die het recht op bezinning regelt. De gemeente Hardenberg heeft nog geen beleid vastgesteld voor wat betreft bezinning en nadelige schaduwwerking op omliggende woningen.

In het geval een gemeente niet over dergelijk beleid beschikt, dan kunnen de algemeen gehanteerde TNO-richtlijnen worden toegepast voor het beoordelen van de effecten van beschaduwing. TNO kent een licht en een strenge norm:

- de lichte TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de strenge TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen; noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

5.7.2 Toetsing

In het MER (zie bijlage 4) is aangegeven dat het planvoornemen uitgaat van een bedrijventerrein met een maximale bouwhoogte van 15 meter aan de oostzijde. Door de afstand van de bebouwing tot de plangrens (vanwege de tussenliggende grondwal, water, groenstroken, fiets- en wandelpaden en interne wegen, zie) is schaduwwerking vanwege de gebouwen op de omliggende woningen uitgesloten.

Ten ondersteuning is aanvullend een bezonningsstudie bijgevoegd waarin voor de vier seizoenen op maatgevende dagen en tijdstippen het verloop van schaduwwerking in beeld is gebracht over het verloop van de dag. Het gaat daarbij om:

- lente: 21 maart om 9.00, 12.00, 15.00 en 17.30 uur;
- zomer: 21 maart om 9.00, 12.00, 15.00, 18.00 en 20.00 uur;
- herfst: 21 maart om 9.00, 12.00, 15.00 en 17.30 uur;
- winter: 21 maart om 9.30, 12.00 en 15.00 uur.

De bezonningsstudie is als bijlage 8 in de motivering van het voorliggende omgevingsplan opgenomen. Uit de bezonningsstudie wordt bevestigd dat er geen sprake is van schaduwwerking vanwege de bedrijfsgebouwen op de omliggende woningen, met uitzondering van de bestaande woning aan de Rheezerend 17 tijdens het vallen van de schemering in de winterperiode op 21 december. Daarbij geldt als kanttekening dat op het terrein van TenneT/Enexis in de praktijk minder veel minder bebouwing mag worden gerealiseerd dan waar nu rekening mee is gehouden in de bezonningsstudie. Bovendien komt deze verder van de grondwal af. Dit zal gevolgen hebben voor de schaduwwerking ter plaatse.

Rondom het bedrijventerrein wordt een grondwal gerealiseerd van 3 meter hoogte met beplanting. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein zijn agrarische gronden aanwezig. Uit de inspraak op het NRD (zie paragraaf 10.1.3) bleek dat de gebruikers van deze gronden zich zorgen maakt over mogelijke schaduwwerking als gevolg van hoge objecten en de grondwal, waardoor de groei van gewassen beperkt kan worden. Om een beeld te geven van de effecten is in het MER gekeken naar de zonstand (38 graden in maart ten opzichte



van de horizon) en de schaduwlengthe van nieuwe gebouwen en de grondwal aan de oostzijde. In het MER wordt geconcludeerd dat wanneer de begroeiing een hoogte heeft van 10 meter, er geen sprake is van schaduw ter plaatse van de agrarische gronden. Wanneer de begroeiing uitgroeit tot circa 20 meter is er sprake van een schaduwlengthe van circa 10 meter ter plaatse van de agrarische gronden.

In tegenstelling tot schaduw van bebouwing is er geen sprake van harde schaduw. Daarnaast krijgen niet alle bomen op de grondwal een hoogte van 20 meter en dient de zone langs de watergang te worden vrijgehouden als bufferzone (3 meter), waardoor de voor gewassen geschikte zone 3 meter naast de watergang ligt.

De effectzone bedraagt hierdoor 0 tot 7 meter in de vroege lenteperiode. Naar mate het seizoen vordert is er geen sprake meer van schaduwwerking. In vergelijking met de referentiesituatie is geen sprake van een noemenswaardige verslechtering van de bezonning.

5.7.3 Conclusie

In de regels en op de kaart zijn regels opgenomen met betrekking tot de situering van bedrijfsgebouwen en de maximale bouwhoogte. Hiermee wordt voldoende waarborg geboden voor de bezonning.

5.8 Gezondheid

5.8.1 Toetsingskader

Een van de doelen van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid: het doel van de wet is onder meer het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Een deel van de hiervoor beschreven milieu- en omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming.

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheid bevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor en uitnodiging tot beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie. De gezondheidsbevordering en de gezondheidsbescherming kunnen echter niet tegen elkaar worden afgewogen.

Omgevingsvisie provincie Overijssel

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel zijn kwaliteitsambities opgenomen voor het aspect gezondheid:

- Het realiseren van een langer leven in goede gezondheid en verminderde gezondheidsverschillen van de inwoners van Overijssel.
- Gezonde leefomgeving, met een goede milieukwaliteit, een groene en klimaatadaptieve leefomgeving en veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen.
- Actief in de wereld, waarin de provincie met het mobiliteitsbeleid inzet op actief bewegen (fietsen, rennen, wandelen), in het beleid voor de woon- en werkomgeving meer plek maken voor beweging en ontmoeting en initiatieven faciliteren die inzetten op meer beweging.

Dit wordt gerealiseerd door de leefomgeving zo in te richten dat deze bijdraagt aan de vitaliteit en gezondheid van Overijsselaars. Ook wordt water en natuur meer binnen de bebouwde omgeving gebracht, onder andere door groenblauwe dooradering, om zo te zorgen voor wateropvang, om hittestress tegen te gaan en om de biodiversiteit te vergroten. Dit betekent onder andere dat er ook meer bomen geplant worden in het bebouwde gebied. Bomen zorgen voor meer schaduw en dus koelte in bebouwde gebieden en leveren een bijdrage aan de klimaatopgave. Als het gaat om de werklocaties in Overijssel, moeten die locaties ruimtelijk beter worden



gebruikt en toekomstbestendig worden ingericht.

5.8.2 Toetsing

In het MER (zie bijlage 4) is gezondheid als integraal onderdeel meegenomen: de gecumuleerde effecten van milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en veiligheid als ook sociale aspecten, kwaliteit van de openbare ruimte, aanwezigheid van groen en recreatiemogelijkheden. Deze effecten zijn zowel binnen het plangebied beschreven als de invloed van de planontwikkeling op de gezondheidsaspecten van omwonenden.

Gezondheid wordt in dit MER betrokken op meetbare aspecten zoals geluid en luchtkwaliteit (gezondheidsbescherming) maar ook op de meer subjectieve aspecten als de aanwezigheid van groen en uitnodiging tot bewegen (gezondheidsbevordering).

Geconcludeerd wordt dat vanwege de toename van zowel industrie- als wegverkeerslawaaï, plaatselijke effecten op uitzicht en de mogelijke lichthinder een negatief effect heeft op de gezondheid vanwege de gezondheidsbescherming. Door het aanleggen van de grondwal met beplanting en het vastleggen van een geluidzone met een geluidverkavelingsplan, wordt verwacht dat de effecten te minimaliseren zijn.

In het plan is evenwel veel ruimte gereserveerd voor de aanleg van groen- en waterstructuren. Daarnaast wordt voorzien in ontmoetingsplaatsen en wandel- en fietsroutes. Dit heeft een lokaal positief effect op de gezondheid van de gebruikers van het bedrijventerrein vanwege gezondheidsbevordering.

5.8.3 Conclusie

Met de regels die met deze wijziging van het omgevingsplan zijn opgenomen, wordt geborgd dat de uitbreiding van het industrieterrein Rollepaal past binnen de geluidruimte die hiervoor met de voormalige zone op grond van de Wet geluidhinder was gereserveerd. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat er ter hoogte van de omliggende woningen geen sprake zal zijn van een toename van de geluidbelasting door industrielawaai of wegverkeerslawaaï.

Om verstoring van het uitzicht te voorkomen, wordt Rollepaal Oost afgeschermd van haar omgeving door een grondwal en groenstroken. Bovendien zijn er regels aan het plan verbonden die lichthinder voorkomen.

Daarmee is geborgd dat het wijzigen van het omgevingsplan geen nadelige invloed zal hebben op de gezondheid van omwonenden.

Hoofdstuk6 Bescherming van de waterbelangen

6.1 Toetsingskader

De belangrijkste consequentie van de Omgevingswet voor het (stedelijk) waterbeheer is dat de beleidsvrijheid van gemeenten en waterschappen verder toeneemt. Als gevolg van deregulering zal een deel van de nationale regelgeving via de zogenaamde Bruidsschat Omgevingswet naar gemeenten en waterschappen gaan. Het gaat daarbij onder andere om de regels voor lozingen in de riolering, op of in de bodem en op het oppervlaktewater en het aansluiten op de riolering. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden deze regels van rechtswege onderdeel van het gemeentelijk omgevingsplan (lozingen bodem en riolering en aansluiten riolering) en de Waterschapsverordening (lozingen oppervlaktewater).

De Waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap. Samen met het omgevingsplan bevat de Waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Er staan regels in voor verschillende soorten activiteiten. De Waterschapsverordening is te raadplegen via het DSO. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet twee verordeningen: de Waterschapsverordening (combinatie van de huidige Keur en Algemene regels, maar zonder bepalingen over onderhoudsplichten) en de Onderhoudsverordening (ontleend aan de Keur).

In de Waterschapsverordening zijn regels opgenomen over beperkingengebied activiteiten, wateronttrekkingsactiviteiten, lozingsactiviteiten op een oppervlaktewaterlichaam of een zuivering technisch werk. De provincie en het waterschap hebben deze uitgangspunten verder doorvertaald in regionaal beleid en verordeningen.

6.2 Toetsing

In de POV, de Waterschapsverordening, het Bal en de bruidsschat zijn regels opgenomen om de waterkwaliteit en kwantiteit te borgen. In het omgevingsplan kunnen daarnaast nog regels worden opgenomen om wateroverlast door de gevolgen van de klimaatsverandering tegen te gaan.

In het kader van het MER en het omgevingsplan is een watertoets uitgevoerd. Deze is opgenomen in het bijlagenboek bij het MER (zie bijlage 5).

Waterkwantiteit

Uit de watertoets blijkt dat als gevolg van het voornemen circa 17 hectare verhard wordt. De benodigde waterberging bedraagt 15.540 m³. Voor de berekening van de bergingsopgave is rekening gehouden met een statistische bui van eens in de 100 jaar en een toekomstig klimaatscenario van 10%. Uit de watertoets blijkt dat de bergingsopgave gerealiseerd kan worden binnen de plangrenzen. De totale berging in de voorziene watergangen bedraagt 14.670 m³. De overige 870 m³ wordt geborgen in het groen in de vorm van wadi's. Uitgangspunt is dat waterberging gedeeltelijk op het eigen perceel wordt opgelost, waarna het geleidelijk afgevoerd kan worden op het oppervlaktewater.

Uit het onderzoek blijkt dat infiltratie in de bodem kansrijk is en het plan voldoende ruimte biedt voor de benodigde waterberging. Door de realisatie van een slotenstelsel kan het peil fluctueren en kan water worden



vastgehouden en infiltreren in de bodem.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt is dat het water wordt gescheiden bij de bron, waarbij vuilwater separaat wordt afgevoerd. Regenwater wordt via een retentiesysteem opgevangen met als doel dit vast te houden binnen het plangebied. De buitenterreinen van bedrijven bestaan over het algemeen uit open ruimte voor aanvoer en overslag van goederen en parkeerplaatsen. Regenwater dat over een bedrijventerrein stroomt kan verontreinigd raken door stoffen/materialen die zich op het terrein bevinden of activiteiten die zijn uitgevoerd. Als gevolg van afstromend hemelwater van verhard oppervlak kan sprake zijn van vervuiling van het hemelwater (PAKS, zware metalen).

Voor afvloeiend hemelwater geldt een zorgplicht. De beheerder van het terrein of oppervlak waar het hemelwater is neergekomen is verantwoordelijk voor het voorkomen dat het hemelwater wordt verontreinigd door onder andere schoonhouden van het terrein en het zo omgaan met milieugevaarlijke stoffen dat er geen verontreiniging met hemelwater kan ontstaan (artikel 2.4 van het Bal). Verontreiniging van het hemelwater is hierdoor als verwaarloosbaar te beschouwen.

In het plangebied wordt ingezet op de realisatie van natuurvriendelijke oevers. De aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt gezien als effectieve maatregel om het ecologisch functioneren van wateren te verbeteren waaronder ook de waterkwaliteit. Een goede waterkwaliteit is afhankelijk van de aanwezigheid van verschillende planten en dieren. Door de afname van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en bemesting in de referentiesituatie en de realisatie van natuurinclusieve oevers is sprake van een licht positief effect.

6.3 Conclusie

In de bouwregels van het omgevingsplan zijn eisen opgenomen over de waterberging bij het bouwen van nieuwe gebouwen op het industrieterrein Rollepaal Oost.

Hoofdstuk 7 Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

7.1 Cultureel erfgoed

7.1.1 Toetsingskader

Cultureel erfgoed (en werelderfgoed is onderdeel van de fysieke leefomgeving. Voor het behoud van cultureel erfgoed zijn er internationaalrechtelijke verplichtingen die nopen tot toetsing vooraf van activiteiten die cultureel erfgoed kunnen aantasten. Onder cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving wordt verstaan: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet".

Dat andere cultureel erfgoed is roerend cultureel erfgoed (in de Erfgoedwet gedefinieerd als 'cultuurgooederen'), zoals historische schepen in een historische haven, of immaterieel cultureel erfgoed dat aan een specifieke plek gebonden is, zoals het molenaarsambacht.

In het Bkl zijn in paragraaf 5.1.5 instructieregels opgenomen ten behoeve van het 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Hieronder valt ook archeologische monumentenzorg. In artikel 5.130 Bkl is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Hierbij wordt rekening gehouden met bepaalde aspecten van cultureel erfgoed die zien op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging, sloop of verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en het bevorderen van het gebruik hiervan. Dat zijn gemeentelijke monumenten en beeldbepalende of karakteristieke panden;
- het voorkomen van aantasting van:
 1. de omgeving van rijksmonumenten en op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten;
 2. het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur op de oorspronkelijke plaats (in situ).

Provincie

In de (geconsolideerde) provinciale Omgevingsvisie staan de beleidsambities en doelstellingen die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Hierin zijn ook ambities opgenomen voor landschap(structuren) en het behouden en versterken van cultureel erfgoed.

De provincie zet in op behoud van deze verzorgde, aantrekkelijke en afwisselende vrijetijdslandschappen, waarin drie elementen samen komen: protectie (behoud van de kwaliteiten), productie (bedrijvigheid) en plezier (beleving, vermaak).

De kwaliteit van het landschap dient behouden te blijven en waar mogelijk verbeterd. Bij nieuwe plannen wordt



getoetst hoe deze in het landschap passen.

In de provinciale verordening (artikel 4.12) wordt aangegeven dat in omgevingsplannen rekening dient te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn, waaronder in ieder geval worden verstaan:

- historische landschappen;
- historisch geografische elementen en structuren;
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken; en
- archeologische vindplaatsen.

Het omgevingsplan dient een onderbouwing te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Gemeente Hardenberg

In de Omgevingsvisie Landstad Hardenberg (2021) is beschreven dat de gemeente koerst op een vitaal landelijk gebied met:

- een goede wisselwerking en samenhang tussen economische activiteiten zoals de landbouw en de vrijetijdseconomie (de gebruikswaarde);
- de waardering van het gebied door inwoners en gasten (de belevingswaarde);
- de kwaliteit van natuur, biodiversiteit, landschap en cultuurhistorie (de toekomstwaarde).

In de gemeentelijke erfgoedverordening (Erfgoedverordening Hardenberg 2018) wordt de bescherming van het gemeentelijke beschermd cultuurgood geregeld. Op grond van de verordening is het verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen, of onderhoud daaraan te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is. De regels uit de erfgoedverordening die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving worden opgenomen in het omgevingsplan. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan in voorbereiding.

In het gemeentelijke Beleidsplan Archeologie 'Met het verleden stevig verankerd op de toekomst af' (2009) is het archeologiebeleid vastgelegd (zie ook paragraaf 3.6.5). In het beleidsplan zijn alle maatschappelijke en archeologische aspecten opgenomen en tegen elkaar afgewogen. De gemeente Hardenberg heeft duidelijke uitgangspunten voor de omgang met haar bodemarchief vastgesteld.

De gemeente stelt met het beleidsplan onder andere de 'archeologische waarden- en verwachtingenkaart' en een 'archeologische beleidskaart' vast. Op de archeologische beleidskaart staan aangegeven:

- de rijksmonumenten: hierop is het Bal van toepassing.
- waardering van het gemeentelijk grondgebied op basis van de verwachtingswaarde archeologie: bij een 'Waarde - Archeologie 1 t/m 5' dient de bescherming van de archeologische waarden te worden geborgd in regels in het omgevingsplan (destijds bestemmingsplan).

Op deze wijze wordt aangegeven hoe bij ruimtelijke ingrepen met het bodemarchief moet worden omgegaan. Op basis van deze kaart kan op grond van de archeologische verwachtingswaarde worden vastgesteld of belangrijke waarden binnen een bepaald gebied aanwezig (kunnen) zijn en/of archeologisch onderzoek is gewenst. De bescherming op basis van de archeologische waardenkaart is waar nodig geborgd in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3.2) en zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

7.1.2 Toetsing

In het MER is een beoordeling uitgevoerd (zie bijlage 4).

7.1.2.1 Cultuurhistorie

In de huidige situatie is voor Rollepaal Oost sprake een agrarisch gebied dat uit landbouwgronden bestaat. Op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (zie paragraaf 1.3.2.1) geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap'. Dit is bedoeld om de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het open veenontginningslandschap te versterken.

De gebouwen aan de Schutwijk 2 en 4 zijn aangewezen als gemeentelijk monument. In het agrarisch gebied zijn geen bouwwerken met cultuurhistorische waarden aanwezig.

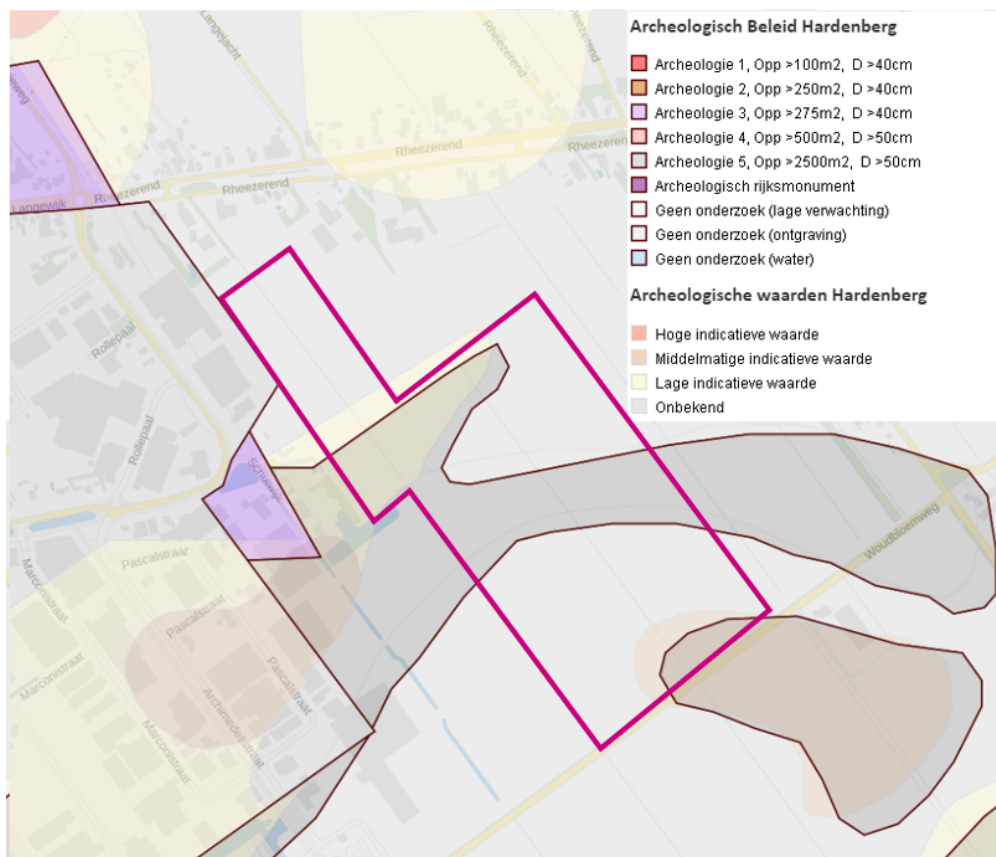
In het MER wordt geoordeeld dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt tot een verdichting ten opzichte van het huidige open beeld. Door in het stedenbouwkundige plan de bestaande landschapsstructuur met wijken als basis te gebruiken leidt het planvoornemen tot licht negatieve effecten op het landschap en de beleving van het landschap (zie voor de landschappelijke inpassing verder paragraaf 7.3).

Ten aanzien van beide gemeentelijke monumentale woningen Schutwijk 2 en 4 geldt dat hiervoor nu voornamelijk de Erfgoedverordening van toepassing is. Op termijn wordt voor alle gemeentelijke monumenten een integrale thematische wijziging vastgesteld, daarin zijn alle verordeningregels opgenomen. Hiermee zal de bescherming van de panden en de bijbehorende omgeving in het omgevingsplan wordt geborgd. Zo wordt voorkomen dat de betreffende monumenten worden ontsierd, beschadigd of gesloopt. Aanvullend dient ook de aantasting van de omgeving te worden voorkomen, als die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd.

Voor Schutwijk 2 wordt uitgegaan van een functieverandering waarbij het pand behouden blijft, maar dat het gebruikt zal worden als bijvoorbeeld kantoor of vergaderlocatie, waarbij de bestaande waarden van het pand en de omgeving in acht worden genomen.

7.1.2.2 Archeologie

Volgens de Archeologische waardenkaart van de gemeente Hardenberg geldt er een lage tot middelmatige indicatieve (verwachtings)waarde voor een gedeelte van het plangebied. Van een groot gedeelte van het plangebied is de waarde onbekend.



figuur - 7.1 - uitsnede indicatieve kaart archeologische waarden en beleid gemeente Hardenberg

De waarden uit de archeologische beleidskaart zijn vertaald in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3.2). Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg (zie paragraaf 1.3.2.1) hebben delen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer de werkzaamheden een oppervlakte groter dan 2.500 m² beslaan en dieper reiken dan 50 cm.

Bij de realisatie van het bedrijventerrein zijn bodemingrepen voorzien. De locaties, dieptes en kenmerken van deze bodemingrepen zijn in dit stadium nog niet bekend. Voor de beoordeling van de effecten op archeologie is in het MER er voorsnag vanuit gegaan dat er bodemingrepen plaatsvinden in het gehele plangebied.

Hoewel er over het algemeen een lage tot middelmatige indicatieve verwachting aanwezig is kunnen bodemingrepen een licht negatief effect hebben op mogelijk aanwezige archeologische waarden. Wanneer grondwerkzaamheden binnen de gebieden vallen met middelmatige indicatieve waarde en/of een archeologische dubbelbestemming, dan zal voor die gebieden een archeologisch onderzoek worden verricht. Mocht uit het onderzoek blijken dat maatregelen noodzakelijk zijn, dan zullen deze worden genomen. De effecten worden in het MER als licht negatief beoordeeld.

In de voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden de locaties met de lage tot middelmatige indicatieve (verwachtings)waarde opnieuw vastgelegd als 'gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde Rollepaal Oost'. Op de kaart worden de daarbij behorende oppervlakte en diepte van de bodemverstoring aangegeven.



In het geval er tijdens de werkzaamheden ter plaatse van locaties die niet zijn aangemerkt als 'gebieden met archeologische (verwachtings)waarde' toch archeologische vondsten worden aangetroffen, geldt er een meldingsplicht bij de archeologische dienst van de gemeente of van de provincie.

7.1.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen onevenredige impact op het aanwezige cultureel erfgoed. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de instructieregels.

7.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

7.2.1 Toetsingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. In het Bkl wordt in artikel 5.129g geregeld dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. Echte, in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die geleid op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Vestiging van een dienst

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.2.2 Toetsing

In het voorliggende geval is op grond van de geldende jurisprudentie sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij is de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied. Op grond hiervan dient een laddertoets te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen Broeklanden Zuid 3, Heemserpoort en Rollepaal Oost is een gemeentebrede laddertoets opgesteld. De laddertoets is als bijlage 7 opgenomen in de voorliggende motivering.

7.2.2.1 Nut en noodzaak

Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel

De provincie Overijssel laat periodiek een raming opstellen van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen. Deze raming vormt de basis voor programmeringsafspraken voor de regio's Twente en West-Overijssel, waarin afspraken worden gemaakt over ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen in de komende jaren.

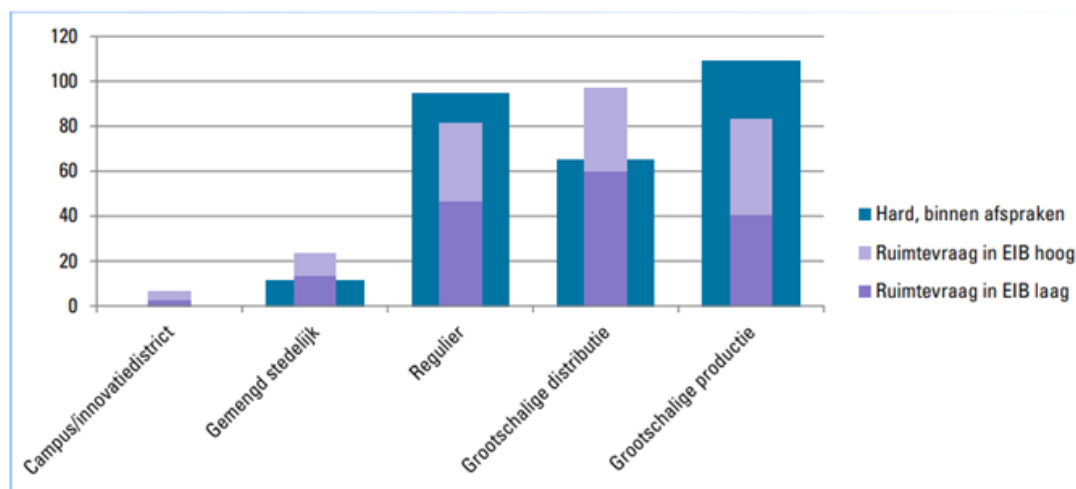
Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in West-Overijssel bedraagt circa 247.560 m² bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het percentage aangeboden bedrijfspanden in de regio op circa 2,3%. De leegstand bevindt zich onder het frictieniveau.

De provincie Overijssel heeft Stec groep de opdracht gegeven om de ruimte voor economische groei in Overijssel te onderzoeken. Het onderzoek dat in 2023 is opgesteld, richt zich voornamelijk op de prognose voor bedrijventerreinen in de provincie Overijssel. Het onderzoek geeft inzicht in de uitbreidingsvraag voor drie regio's. Uit onderstaande tabel blijkt dat er tussen 2023 en 2040 een uitbreidingsvraag in West-Overijssel wordt verwacht van 286-511 ha netto areaal bedrijventerreinen. In de periode 2023-2030 ligt de vraag tussen 164 en 292 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 20 à 36 hectare.

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2023 tot en met 2030		164	292
2031 tot en met 2040		122	219
2023 tot en met 2040		286	511

*Afgerond op hele getallen

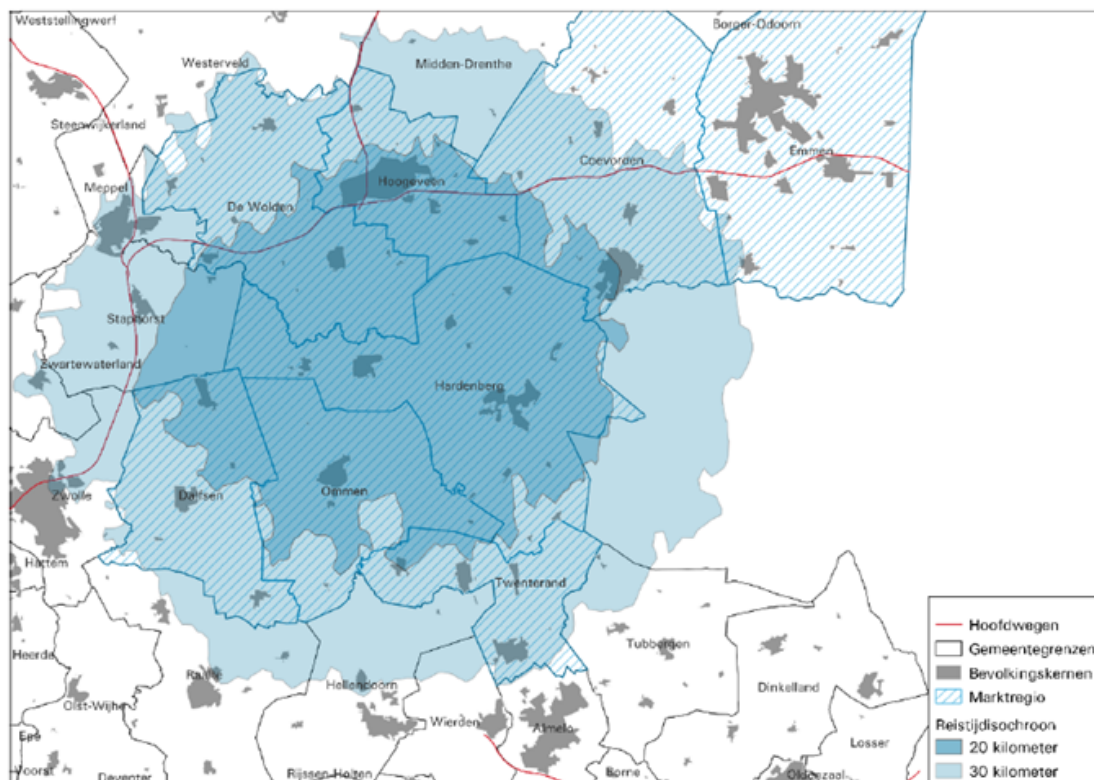
Binnen de prognose zijn de aandelen van een tiental sectoren in beeld gebracht. De prognose van de uitbreidingsvraag in West-Overijssel is het grootst naar grootschalige distributie, grootschalige productie en het reguliere segment. De ruimtebehoefte uit de overige sectoren is zeer beperkt. Voor de doelgroep grootschalige distributie is de schaarste het grootst, in het hoge scenario is sprake van een behoefte van 32 hectare.



In de programmeringsafspraken 2023-2026 bedrijventerreinen Regio West-Overijssel (provincie Overijssel, 2023) is een goedkeuring gegeven voor de uitbreiding van Rollepaal Oost met 21 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. Hierbij zijn afspraken gemaakt over de kwaliteitsambities, de provincie streeft naar toekomstbestendige bedrijventerreinen waarbij landelijke en Europese ambities ten aanzien van duurzaamheid centraal staan en water en bodem sturend zijn voor de gebiedsontwikkeling.

Rollepaal Oost

De uitbreiding van Rollepaal Oost vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied en moet ruimte bieden aan een breed scala bedrijven uit Dedemsvaart. Concreet hebben meerdere geïnteresseerde bedrijven uit Dedemsvaart, met een gezamenlijke omvang van meer dan 21 hectare netto, de intentie uitgesproken zich op Rollepaal Oost te vestigen. Er wordt verwacht dat Rollepaal Oost een subregionale marktregio gaat bedienen voor gemeenten Hardenberg, Dalfsen, Ommen, Twenterand, De Wolden, Hoogeveen, Coevorden en Emmen, zie navolgende figuur



Bron: Stec Groep (2023)

De vraag naar bedrijventerreinen kan niet worden opgelost binnen bestaand stedelijk gebied. Aangegeven wordt dat de bestaande voorraad geen directe oplossing biedt voor het invullen van (een deel van) de ruimtevraag, aangezien het aanbodpercentage op bedrijventerreinen (graadmeter voor leegstandspercentage) op 2,3% ligt en daarmee ruim onder het gezonde frictieniveau van 5% ligt. Er wordt geconstateerd dat er voldoende behoefte is voor de ontwikkeling van Rollepaal Oost en dat Rollepaal Oost de meeste waarde kan toevoegen voor voornamelijk bedrijven uit het grootschalige segment (kavels groter dan 3 ha).

Uit de Regionale Energiestrategie (RES), waarin regionale afspraken zijn gemaakt over de bijdrage per gemeente aan de energietransitie, ontstaat onder andere de noodzaak om bestaande transformatorstations uit te breiden zodat het elektrisch netwerk geschikt kan worden gemaakt voor de op te wekken wind- en zonne-energie in de regio.

Op het bestaande bedrijventerrein Rollepaal is een transformatorstation aanwezig van TenneT/Enexis. Zij hebben aangegeven dat zij circa 3,4 hectare extra terrein nodig hebben voor de uitbreiding van het verdeelstation en de bijbehorende kabels om nu en in de toekomst leveringszekerheid van stroom te garanderen. De netverzwaring is onderdeel van het project Drents Overijsselse netversterking Oost (DON Oost). Door de ontwikkeling van Rollepaal Oost kan in deze benodigde uitbreidingsruimte worden voorzien.

De uitbreidingsbehoefte van de gevestigde lokale bedrijven wordt bevestigd door de prognose economische groei uit de laddertoets zoals opgenomen in bijlage 7. De uitbreidingsbehoefte vanuit de doelen van de RES komt daar nog bij.

De uitbreiding Rollepaal Oost met 29 hectare bruto (21 hectare netto) kan voorzien in (een gedeelte van) deze uitbreidingsbehoefte.

7.2.2.2 Locatieonderbouwing

De ontwikkeling van een bedrijventerrein voor zwaardere bedrijvigheid is niet mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Het voorzien van ruimte op het huidige bedrijventerrein Rollepaal middels herstructurering geen optie aangezien de bestaande voorraad geen directe oplossing biedt voor de vraag. Het beleid van provincie en gemeente ziet op clustering van bedrijventerreinen, waardoor een uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal voor de hand ligt. Uit de behoefteanalyse van bedrijventerreinen en de laddertoets blijkt dat er voldoende vraag is naar de uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal. Daarnaast is de uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal goedgekeurd in de programmeringsafspraken tussen provincie en gemeenten. Er is derhalve geen ander locatiealternatief voor een nieuw bedrijventerrein onderzocht binnen Dedemsvaart. Wel is de locatie van de uitbreiding nader onderzocht.

De uitbreiding van het bedrijventerrein kan in oostelijke of zuidelijke richting plaatsvinden. Uitbreiding in noordelijk en westelijk richting is niet mogelijk vanwege de aanwezige woonwijk daar en de kleinere afstand tot de kern. Het is qua landschappelijke structuren en huidig gebruik logisch om het bedrijventerrein Rollepaal richting het oosten uit te breiden, de uitbreidingen de afgelopen jaren hebben ook reeds in oostelijke richting plaatsgevonden. Dit is in lijn met de Structuurvisie Dedemsvaart uit 2006, waar de uitbreiding van Rollepaal in oostelijke richting reeds is voorzien. Nadat de raad op 7 december 2021 heeft besloten om de benodigde gronden aan de oostzijde van Rollepaal aan te kopen, zijn de gronden door de gemeente Hardenberg verworven en is er sprake van grondpositie aan de oostzijde. Een andere reden om het bedrijventerrein richting het oosten uit te breiden is de aanwezigheid en gewenste uitbreiding het verdeelstation van TenneT. De aanwezigheid van een verdeelstation op korte afstand biedt een gunstige positie ten aanzien van het (terug)leveren van (zonne)energie.

Uitbreiding richting het zuiden (overstap over de Woudbloemweg) is ook globaal verkend. De uitbreiding in zuidelijke richting zorgt voor een grotere afstand tot gehinderden (woningen), waardoor sprake kan zijn van een lagere geur-, licht- en geluidsbelasting. Wel kent de uitbreiding in zuidelijke richting andere belemmeringen. Een van de belemmeringen is de aanwezigheid van vijf hogedruk gasleidingen, dat bemoeilijkt de uitgifte van (grote) kavels zowel ruimtelijk als financieel. De realisatie van een bedrijventerrein op korte afstand van deze gasleidingen leidt tot een toename van het groepsrisico. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de veiligheidscontouren en veiligheidsvoorschriften, zoals vluchtroutes van de bron af, die de ontwikkelingsmogelijkheden beperken en ook leiden tot de eis dat aan de zuidzijde van het industrieterrein een extra ontsluiting wordt gerealiseerd. Ook landschappelijk gezien zijn er nadelen aan deze zuidelijke locatie; de Woudbloemweg vormt nu een heldere en harde grens tussen de bebouwing en het landschap ten zuidoosten van Dedemsvaart. Door het benutten van de gronden ten zuiden van de Woudbloemweg is er geen sprake meer van een duidelijke begrenzing. Daarnaast wordt het landschap ten zuidoosten van de Woudbloemweg gekenmerkt door enorme openheid en zullen zichtlijnen verdwijnen of verkort worden. De uitbreiding aan zuidzijde vormt een soort uitstulping waardoor er minder sprake is van compact bouwen. Bij een zuidelijke uitbreiding is verlegging en opwaardering van de Woudbloemweg als agrarische ontsluitingsweg noodzakelijk. De gemeente heeft daarnaast geen grondposities in zuidelijke richting waardoor de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling in het geding komt en de uitbreiding in zuidelijke richting geen realistisch uitvoerbaar alternatief is.

Op grond van bovenstaande heeft uitbreiding aan de oostzijde de sterke ruimtelijke voorkeur vanwege de



duidelijke functiescheiding tussen bedrijventerrein en landelijk gebied en de benodigde uitbreiding van TenneT/Enexis. Uitbreiding naar de zuidzijde is geen realistisch uitvoerbaar alternatief vanwege de beperkingen door de hogedrukleidingen, de openheid van het landschap en de financiële beperkingen (geen grondpositie).

7.2.3 Conclusie

Ten aanzien van de uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal Oost wordt geconcludeerd dat de vraag naar vergelijkbare bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied groter is dan het aanbod. De beoogde ontwikkeling van Rollepaal Oost voorziet naar verwachting in een behoefte. Verder blijkt dat geen alternatieve locaties geschikt of beschikbaar zijn binnen het bestaand stedelijk gebied. Rollepaal Oost vormt de afronding van het succesvol uitgegeven bedrijventerrein Rollepaal.

7.3 Landschappelijke waarden

7.3.1 Toetsingskader

De instructieregels die in paragraaf 5.1.5 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed' van het Bkl zijn opgenomen zien niet specifiek toe op de bescherming van de landschappelijke in Rollepaal Oost.

Voor landschap is geen wettelijk kader van toepassing, maar zijn wel beleidskaders vastgelegd, zowel in de provinciale omgevingsvisie als in de gemeentelijke plannen en visies.

Provincie

In de (geconsolideerde) provinciale Omgevingsvisie zijn de beleidsambities en doelstellingen opgenomen die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Hierin zijn ook ambities opgenomen voor landschap(structuren).

De provincie zet in op behoud van deze verzorgde, aantrekkelijke en afwisselende vrijetijdslandschappen, waarin drie elementen samen komen: protectie (behoud van de kwaliteiten), productie (bedrijvigheid) en plezier (beleving, vermaak). De kwaliteit van het landschap dient behouden te blijven en waar mogelijk verbeterd. Bij nieuwe plannen wordt getoetst hoe deze in het landschap passen.

Gemeente Hardenberg

In de Omgevingsvisie Landstad Hardenberg (2021) is beschreven dat de gemeente koerst op een vitaal landelijk gebied met:

- een goede wisselwerking en samenhang tussen economische activiteiten zoals de landbouw en de vrijetijdseconomie (de gebruikswaarde);
- de waardering van het gebied door inwoners en gasten (de belevingswaarde);
- de kwaliteit van natuur, biodiversiteit, landschap en cultuurhistorie (de toekomstwaarde).

Ook heeft de gemeente een Landschap Identiteit Kaart (LIK), 2013, waarin vier landschapstypen worden onderscheiden (zie :

- beekdal;
- essen- en hoevenlandschap;
- heideontginningslandschap;
- veenontginningslandschap.

7.3.2 Toetsing

In het kader van het MER is een beoordeling uitgevoerd van de landschappelijke inpassing. Uit de Landschap Identiteit Kaart (LIK) blijkt dat Rollepaal Oost in het open veenontginningslandschap ligt: een open, grootschalig en rationeel landschap met gestrekte verkaveling. Structuurdragers zijn veelal watergangen zoals grotendeels gedempte kanalen, vaarten en wijken.

Om het veen af te wateren en de turf af te voeren werden kanalen gegraven. Dwars op de kanalen werden hoofdwijken gegraven en daar weer dwars daarop ter ontwatering van het veen werden wijken gegraven. Langs de ontginningsassen ontstonden de (verdichte) lintbebouwingen en langs het kanaal de kanaaldorpen als Dedemsvaart en de Krim. Vanuit de ontginningsassen werden loodrecht op deze assen de gronden ontgonnen; er ontstaat een strakke, smalle noordwest- zuidoost verkavelingsstructuur.

Door de openheid van het landschap zijn er veel vergezichten. De beplanting is schaars. Deze is vooral aanwezig op en nabij de bebouwingslinten, als wegbeplanting, op erven, en soms als bomenrij of -singel op perceelsranden (elzen/ eiken). In een aantal gebieden zijn meer verspreid liggende bosjes te vinden zodat deze een meer besloten karakter kennen (besloten veenontginningslandschap). Het Colenbranderbos, ten oosten van het plangebied, is een langgerekt bos. Het wegenpatroon in het veenontginningsgebied is gebaseerd op de rechtlijnige ontginningsstructuur. Daardoor is er sprake van een strak en rechthoekig patroon van wegen.

Als de kernkwaliteiten van een open veenontginningslandschap wordt in het MER de volgende kwaliteiten benoemd:

- grootschalig;
- open landschap met dichte bebouwingslinten (als ontginningsas) ('wegdorpen');
- vergezichten;
- kanalen/vaarten, hoofdwijken en wijken;
- strak, rechthoekig;
- smalle NO-ZW slagenverkaveling;
- beplanting: schaars. wegbeplanting, bomenrij/ singel, op erven. Nabij de linten bosstroken en perceels-beplanting (eiken/ elzen).

Invulling met bedrijventerrein

In het MER wordt geconstateerd dat de landschappelijke waarden van het gebied door invulling met bedrijventerrein worden aangetast. De ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt tot een verdichting ten opzichte van het huidige open beeld. Hoewel in het (concept) stedenbouwkundig plan de landschapsstructuur met wijken als basis is gebruikt leidt de realisatie van Rollepaal Oost tot licht negatieve effecten op het landschap en de beleving van het landschap. In die zin is ruimte voor een goede landschappelijke overgang en een goede inpassing van de waardevolle structuren landschappelijk gezien zeer gewenst.

Grondwal

De realisatie van een 3 meter hoge grondwal zorgt voor een onderbreking van de slagenverkaveling. Wat betreft landschapsbeleving vanuit de omgeving zorgt de grondwal met gebiedseigen en deels wintergroene beplanting (bomen en struiken) voor een afscherming van het bedrijventerrein. Dit leidt tot een verbetering ten aanzien van het zicht en aanzicht op het bedrijventerrein vanuit de omgeving. Door deels wintergroene beplanting aan te



planten wordt voorkomen dat tijdens de winterperiode (na bladval) alsnog zicht op de bovenste lagen van bedrijfsgebouwen ontstaat.

In het MER wordt aangegeven dat bij een grondwal van 3 meter met een (geluids)schermd van 3 meter een groter deel van de bedrijfspanden wordt afgeschermd. Zonder verzachtende maatregelen scoort een geluidsschermd landschappelijk gezien negatief. Het is belangrijk dat het scherm een natuurlijke afscheiding wordt en opgaat in het groen.

Een belangrijk nadeel van geluidsschermd is de barrièrewerking voor het medegebruik door soorten (ecologie) en mensen. Het wordt dan moeilijker om de grondwal te gebruiken als wandel- of fietsroute.

Windturbines

In het MER wordt ingegaan op de (negatieve) landschappelijke effecten van van windturbines. De gemeente heeft op grond daarvan de afweging gemaakt om de plaatsing van windturbines in het plangebied niet mee te nemen in de wijziging van het omgevingsplan voor Rollepaal Oost.

Dit betekent echter niet dat windturbines ook in de toekomst worden uitgesloten. De provincie is bevoegd gezag voor het toelaten van windturbines vanaf 5 MW.

7.3.3 Conclusie

Uit het MER blijkt dat het aspect landschap licht negatief beoordeeld door aantasting van de landschapsstructuren en beleving en de bodemingrepen. De grondwal is in het open landschap weliswaar een gebiedsvreemd object en onderbreekt de landschapsstructuren. Echter, wanneer er geen grondwal wordt aangelegd is er vanuit de omgeving en woningen direct zicht op het bedrijventerrein. Ook wanneer de zone wordt voorzien van beplanting is er sprake van zicht in de winterperiode (na bladval). Geconcludeerd wordt dat een optie zonder grondwal een groter negatief effect zou hebben op de landschapsbeleving vanuit de omgeving.

In de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is de realisatie van een 3 meter hoge grondwal met beplanting geborgd.

7.4 Ruimtelijke kwaliteit en welstand

7.4.1 Toetsingskader

Bestaande en nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing. De regels voor een welstandstoets zijn vanuit de bruidschat opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van het omgevingsplan. Met de welstandstoets beoordeelt de gemeente of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Onder de Omgevingswet loopt het welstandstoezicht via het omgevingsplan. In het omgevingsplan kan de gemeente regels opnemen over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als de regels over het uiterlijk van de bouwwerken uitleg nodig hebben, moet de gemeenteraad beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan de regels voldoet. Dit volgt uit artikel 4.19 van de Omgevingswet.

De gemeente Hardenberg heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in een tweetal welstandsnota's (zie paragraaf



3.6.6). De ontwikkeling van het plangebied naar een bedrijventerrein is hierin niet voorzien. Voor de gewenste ontwikkeling is een nieuw specifiek welstandskader wenselijk. Ten behoeve van de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan is het 'Stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit Rollepaal Oost' opgesteld. Dit document is als bijlage 2 opgenomen in deze motivering.

7.4.2 Toetsing

In het onderdeel 'beeldkwaliteit' wordt niet alleen aandacht besteed aan de bebouwde omgeving, maar ook aan de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de kavels. In de notitie wordt ingegaan op de openbare ruimte, de kavels, de aarden grondwal en op de bebouwing. Vervolgens worden de aanvullende criteria voor de deelgebieden benoemd. Tot slot worden als voorbeeld een tweetal kavelpaspoorten uitgewerkt, één voor een kavel tot en met 5.000 m² en één voor een kavel groter dan 5.000 m².

De aspecten uit het beeldkwaliteitplan worden als regels in het omgevingsplan opgenomen, de bouwplannen moeten hieraan voldoen. Hiermee wordt afgeweken van de werkwijze onder de Woningwet waarin een beeldkwaliteitplan als aanvulling op de welstandsnota werd vastgesteld. Onder de Omgevingswet is beeldkwaliteit c.q. welstand onderdeel van de fysieke leefomgeving en kunnen dergelijke regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Er kan ook voor worden gekozen om een beleidregel zoals bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet vast te stellen. Dat is dus niet de werkwijze van de gemeente Hardenberg.

In aanvulling op de welstandsnota is voor de onderdelen uit het beeldkwaliteitsplan een onderscheid gemaakt of sprake is van een harde eis of dat er sprake is van een ambitie of suggestie. In het geval dat sprake is van een harde eis dient dit geregeld te worden in de regels voor Rollepaal Oost. Dat is voor bijna alle onderdelen het geval. Indien sprake van een ambitie of suggestie staat dit in het beeldkwaliteitsplan en is een richtlijn voor de uitvoering.

7.4.3 Conclusie

Door het borgen van de beeldkwaliteitseisen in de planregels bij de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt ervoor zorggedragen dat:

- er voldoende waterberging bij nieuwbouw wordt gerealiseerd;
- de stedenbouwkundige uitgangspunten als bebouwingshoogte, afstand tussen bebouwing en perceelgrenzen, dakhellingen, oriëntatie, materialisatie en representativiteit van gebouwen is geborgd;
- eisen aan verlichting en reclame-uitingen worden gesteld;
- de hoogte van vlaggenmasten is beperkt.

7.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

7.5.1 Toetsingskader

Er is geen wettelijk kader voor ruimtelijke plannen op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulariteit, maar er zijn wel nationale, regionale en lokale doestellingen waar rekening mee gehouden kan worden. De gemeente Hardenberg heeft de aanpak op deze thema's vastgelegd in het 'Meerjarenprogramma Duurzaam Hardenberg'.

In het meerjarenprogramma staan drie kernopgaven centraal:

- de energietransitie: minder energie gebruiken en meer energie duurzaam opwekken.

- aan de slag met klimaatadaptatie.
- werken aan circulariteit.

Klimaatadaptatie

Klimaatverandering kan leiden tot schade en slachtoffers, met als uiteindelijk gevolg verslechtering van de economische concurrentiepositie. Voorbeelden hiervan zijn overstromingen en wateroverlast door extreme buien, hittestress, droogte en andere weersomstandigheden (bijvoorbeeld harde wind, toename blikseminslag). Het is daarom van belang dat de effecten die door klimaatverandering kunnen optreden bij een ruimtelijke ontwikkeling in het proces wordt meegewogen, zodat in een vroeg stadium maatregelen kunnen worden getroffen om veiligheid te borgen en eventuele schade te beperken.

Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA: 2018) is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk om Nederland voor 2050 klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Het Deltaplan versnelt en intensificeert de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Een van de onderdelen is het benutten van meekoppelkansen bij andere grote ruimtelijke opgaven, zoals nieuwbouw, de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. De inzet van dit Deltaplan is om bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de kansen voor een klimaatbestendige inrichting te gebruiken.

Op basis van de methodiek van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie is in 2018 en 2019 in het Samenwerkingsverband Noordelijk Vechtstroom een stresstest uitgevoerd waarmee kwetsbaarheden als gevolg van wateroverlast, overstroming, hitte en droogte in kaart zijn gebracht. Hieruit blijkt dat droogte een bovenregionaal probleem is binnen de gemeente Hardenberg, waarvoor bovenregionale maatregelen moeten worden genomen. Hitte speelt vooral in de grotere kernen en op bedrijventerreinen met weinig beplanting. Ook kale akkers en kort gemaaid gras worden erg warm.

De gemeente heeft hier invloed op door meer groen, meer schaduw, minder verharding en lichtere kleuren in de openbare ruimte toe te passen om de gevolgen van de hitte te beperken. Ondernemers kunnen hieraan bijdragen door de inrichting van hun erf of tuin.

Ook het gemeentelijke beleidsdocument 'Programma Klimaat, Water en Biodiversiteit' is bepalend voor het toetsingskader. In het programma zijn verschillende doelen gesteld voor het thema leefbaarheid en bewustwording. In onderstaande tabel zijn de doelen weergegeven.

tabel 7.1 - uitsnede Programma Klimaat, water en biodiversiteit (bron: gemeente Hardenberg)

Doelen	Met wie?	Acties 2023-2027
In 2027 zijn klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit altijd onderdeel van het beleid van de gemeente.	- Waterschap - Provincie	1. We gaan een maatlat formuleren met inrichtingsprincipes voor een klimaatrobuuste en natuur inclusieve leefomgeving. Deze maatlat geldt voor het inrichten van zowel nieuwe als bestaande woonwijken en bedrijventerreinen (o.a. percentage groen, waterberging, etc). 2. Op basis van deze maatlat gaan we ontwerpnormen opstellen voor het inrichten van de openbare ruimte en voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast werken we de maatlat uit in perspectieven voor de ruimte die niet van ons is (o.a. van particulieren en bedrijven). 3. Een aantal regels uit de maatlat gaan we uitwerken in verordeningen en vastleggen in het omgevingsplan.
In 2050 is de gemeente Hardenberg klimaatrobuust en natuur inclusief ingericht	- Inwoners - Ondernemers - Agrariërs - Project-ontwikkelaars - Maatschappelijke organisaties - Scholen - Vastgoedeigenaren - Zorginstellingen	1. We geven zelf het goede voorbeeld door in projecten klimaat en biodiversiteit mee te nemen. Maar ook door proeftuinen te realiseren. 2. We gaan door met het aanpakken van de knelpunten uit de stresstesten. De uitvoering hiervan nemen we mee in de integrale uitvoeringsplanning van de openbare ruimte. 3. We gaan het bebouwde omgeving vergroenen. 4. We gaan de stresstesten actualiseren (in SNV-verband). 5. We gaan de hitteproblematiek onderzoeken. Voor deze problematiek gaan we een plan van aanpak opstellen en uitvoeren om de negatieve gevolgen van hittestress te verminderen.
Inwoners en organisaties begrijpen de noodzaak van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. En willen meedoen.		1. We gaan een integrale communicatiestrategie opstellen en uitvoeren, die toegesneden is op de verschillende doelgroepen. 2. Op basis van deze strategie gaan we verschillende campagne-acties uitvoeren (o.a. tegelwippen, geveltuintjes, stadsvogels, etc). We sluiten daarbij aan bij initiatieven uit de samenleving. 3. We willen schoolpleinen gaan vergroenen. 4. We gaan een financiële stimuleringsregeling in het leven roepen om zo inwoners enthousiast te maken voor het klimaatrobuust en natuur inclusief inrichten van hun eigen leefomgeving. 5. Met behulp van deze regeling gaan we in het buitengebied samen met onze inwoners aan de slag met het afkoppelen van hemelwater van de drukriolering. 6. Voor de advisering van inwoners en bedrijven gaan we onderzoeken of we klimaatcoaches beschikbaar kunnen stellen. Hierbij zoeken we de samenwerking met De Koppel.
In 2025 weten we hoe het staat met de biodiversiteit in onze gemeente. En wat we moeten doen om die te houden en te verbeteren.	- Waterschap - Provincie	1. We gaan een onderzoek/ monitor uitvoeren naar de staat van biodiversiteit in onze gemeente. Hierbij zoeken we de samenwerking met groene vrijwilligers via De Koppel, ecologen, agrarische sector en onafhankelijke professionals uit het veld. 2. Op basis van het onderzoek komen we tot een plan van aanpak hoe we de biodiversiteit kunnen behouden en versterken. 3. In de communicatiecampagne zetten we ook in op kenmerkende soorten, waarmee biodiversiteit concreet wordt gemaakt voor onze inwoners. 4. We sluiten aan op en dragen bij aan initiatieven vanuit de maatschappij (bijv initiatieven van agrariërs voor boerenlandvogels).

In het MER wordt in het kader van onderzoek naar de gevolgen van klimaatverandering in ingegaan op de beschikbaarheid en het gebruik van drinkwater.

Energietransitie

De energietransitie, waarbij wordt overgegaan van gebruik van fossiele energie op het gebruik van duurzame energiebronnen, vraagt om ruimte. Het is daarom belangrijk om te onderzoeken wat de (toekomstige) energiebehoefte van het plangebied is, welke mogelijkheden voor energiebesparing er zijn, welke energiebronnen kunnen worden ingezet, wat daarvan de mogelijke ruimtelijke effecten zijn.

De plannen voor de gemeente Hardenberg staan in het meerjarenprogramma Duurzaam Hardenberg voor de periode 2020 tot en met 2024. Dit meerjarenprogramma vormt het kader voor de inbreng van de gemeente Hardenberg in de Regionale Energiestrategie (RES) voor West-Overijssel.

In het meerjarenprogramma van de gemeente Hardenberg staat voor het opwekken van duurzame energie het volgende doel: *de gemeente wil in 2030 minimaal 30% van alle energie die in Hardenberg gebruikt wordt binnen de gemeentegrenzen duurzaam opwekken. In 2050 wil de gemeente alle energie duurzaam en fossielvrij opwekken om zo de CO₂-uitstoot terug te brengen.*

Om dit doel te halen is ook in Hardenberg het grootschalig opwekken van windenergie, zonne-energie en energie uit biomassa noodzakelijk. De gemeente Hardenberg heeft geen specifieke doelstellingen voor nieuwe ontwikkelingen.

Groene en gezonde maatlat

De "Groene en Gezonde maatlat Hardenberg" is een methode die de gemeente Hardenberg gaat gebruiken om



biodiversiteit, klimaat en gezondheid te meten en te verbeteren in nieuwe en bestaande woonwijken en bedrijventerreinen. Het doel is om een positieve impact op de omgeving en de volksgezondheid te bereiken.

De maatlat streeft naar meer natuurlijke grasvelden, meer soorten bomen en struiken en meer bloeiende planten om meer voedsel en schuilplaatsen voor dieren te bieden. De maatlat richt zich op maatregelen die de gemeente klimaatbestendig maken, zoals het vergroenen van de omgeving. De maatlat streeft naar een gezondere omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontspannen, wat een positieve invloed heeft op de lichamelijke en geestelijke gezondheid.

De maatlat wordt ontwikkeld aan de hand van praktijkervaringen en concrete projecten in Hardenberg.

Provinciale Handreiking duurzame bedrijventerreinen

Aantrekkelijke, toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn belangrijk voor ondernemers. Investeren in duurzame terreinen is waardevol. Niet alleen voor de maatschappij, maar ook voor ondernemers en werknemers. Veel ondernemers zien verduurzaming van hun bedrijf of bedrijventerrein daarom als een mooi perspectief.

De provincie Overijssel heeft kwalitatieve ambities voor ontwikkeling van duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen en is samen met MKB Nederland Midden en VNO-NCW Midden betrokken bij een brede aanpak voor toekomstbestendige bedrijventerreinen in Overijssel. Als onderdeel daarvan zijn twee handreikingen opgesteld voor het verder verduurzamen van bedrijventerreinen: één voor bestaande gebouwen en terreinen en één voor nieuwe gebouwen en terreinen.

Nationaal programma circulaire economie 2023-2030

Nederland circulair in 2050 is het eerste Rijksbrede Programma Circulaire Economie, waarin de ambitie is uitgesproken om in 2050 in Nederland een volledig circulaire economie te hebben en als tussendoel in 2030 het gebruik van primaire abiotische grondstoffen te hebben gehalveerd.

In een circulaire economie zijn vrijwel alleen herbruikbare primaire, secundaire en duurzame biograndstoffen in omloop. Producten worden binnen gesloten kringlopen geproduceerd, gedistribueerd en geconsumeerd. Zodoende wordt de waarde van grondstoffen, materialen en producten zo lang mogelijk behouden, waardoor er bijna geen afval meer is.

Voor een circulaire samenleving moet worden omgeschakeld naar een benadering waarin grondstoffen en producten zo lang mogelijk meegaan en steeds worden hergebruikt, zowel ten behoeve van leveringszekerheid als om het milieu zoveel mogelijk te sparen. Op het schaalniveau van een bedrijventerrein heeft dit vooral betrekking op het optimaal (her)gebruiken en behouden van reeds beschikbare materialen en producten, zowel in aanleg- als in gebruiksfase, verminderen van grondstoffenverbruik en het voorkomen van afval.

7.5.2 Toetsing

In het kader van het MER zijn de aspecten die van belang zijn met betrekking tot klimaat, energie en circulariteit beoordeeld voor het planvoornemen en de bijbehorende varianten en alternatieven (zie bijlage 4).



Klimaat

Uit de beoordeling blijkt dat op het bedrijventerrein Rollepaal Oost voldoende ruimte is gereserveerd voor het opvangen van water en het voorkomen van hitte en droogte. De robuuste groenstructuur en ruime opzet kunnen hittestress voorkomen.

Aanbevolen wordt om ook op gebouwniveau voorwaarden te stellen om oververhitting van gebouwen te voorkomen en hergebruik van overtollig hemelwater te stimuleren.

Om het hergebruik van hemelwater te stimuleren wordt in het MER voorgesteld (mitigerende maatregel) om voorwaarden te stellen voor het hergebruik van hemelwater. Door zuinig om te gaan met waterverbruik is tijdens drogere perioden voldoende water beschikbaar. Zo kan overtollig regenwater worden opgevangen en hergebruikt voor bewatering van beplanting (groen dak, groene gevel) en/of voor verminderen drinkwaterverbruik door het regenwater te gebruiken voor het doorspoelen van toilet/bedrijfsprocessen.

Om oververhitting van gebouwen tegen te gaan wordt in het MER de mogelijkheid van zomernachtventilatie (passieve energiearme vorm van koeling) aanbevolen. Door 's nachts te ventileren kan een gebouw worden gekoeld met koude buitenlucht. Bij invulling van de bedrijfskavels is het van belang dat ingezet wordt op groene gevels/daken en buitenruimten zodat er geen hitte-eilanden ontstaan. De groene gevels en daken kunnen ervoor zorgen dat ook de binnentemperatuur in gebouwen daalt. Pas halfverharding/open verharding toe waar mogelijk.

Energie

Uit de analyse ten aanzien van energie blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn voor opwekken van zonne-energie op dak maar dat dit mogelijk niet voldoende is om jaarrond te voorzien in voldoende energie. De mogelijkheden voor windenergie zijn beperkt door onder andere de aanwezige woningen in de omgeving. Een locatie voor windturbines is gebonden aan veiligheidscontouren en afstanden ten aanzien van geluid- en slagschaduw.

Er zijn mogelijkheden voor het inkopen van duurzame elektriciteit wanneer het verdeelstation van TenneT gereed is. De mogelijkheden voor energiepotentie zijn op dit moment onzeker en scoort hierdoor licht negatief.

In het MER worden mogelijkheden benoemd om aan de energievraag te kunnen voldoen (mitigerende maatregelen). Zo wordt voorgesteld om de mogelijkheden voor alternatieve energiebronnen en de realisatie van een energiehub te onderzoeken. Op basis van gebruikscijfers kan worden nagegaan wat nodig is om een passend energiesysteem te ontwikkelen. Onderzocht kan worden wat de mogelijkheden zijn om het bedrijventerrein aan te sluiten op windpark Veenwieken, zonneparken in de omgeving en de mogelijkheden voor gebruik van restwarmte van de RWZI. Een andere optie is om na te gaan of windturbines op grotere afstand van het plangebied kunnen worden geplaatst die het bedrijventerrein voorzien van energie. Met de vestigende partijen kunnen de mogelijkheden voor een energiehub worden bekeken waar lokaal opgewerkte duurzame energie in de vorm van elektriciteit, warmte en waterstof weer lokaal afgezet kan worden.

Circulariteit

Op het gebied van circulariteit biedt het planvoornemen voldoende flexibiliteit en (milieu)ruimte voor circulaire bedrijvigheid. Op kavelniveau kan de bijdrage aan de circulariteitsopgave worden vergroot.



In het MER wordt aanbevolen om voorwaarden te stellen aan de circulariteit van bedrijfspanden. Vraag een materialenpaspoort per ontwikkeling gekoppeld aan BIM-modellen zodat bij toekomstig slopen bekend is welke materialen vrijkomen. Dit bevordert het hergebruik. Daarmee kan de toepassing van cradle-to-cradle gecertificeerde materialen worden gestimuleerd. Aanbevolen wordt om voor te sorteren op aanscherping van de milieuprestatie-eis (MPG) voor kantoren van maximaal 0,85. Ook wordt aanbevolen voorwaarden te stellen voor de losmaakbaarheid van materialen/onderdelen (minimaal 25%) en het materiaalgebruik minimaal 25% biobased (lokaal geteeld) of hergebruikte materialen toegepast in kg gewicht

7.5.3 Conclusie

Voor het duurzaam inrichten van het bedrijventerrein Rollepaal Oost zijn duurzaamheidsprincipes van toepassing. Deze principes hebben te maken met duurzaam bouwen, maar ook met duurzaam ruimtegebruik, terreinbeheer en duurzaam omgaan met energie en fysieke stromen.

Voor het bestaande bedrijventerrein Rollepaal zijn, mede aan de hand van de provinciale kwalitatieve ambities en de gemeentelijke duurzaamheidsvisie, duurzaamheidsdoelstellingen opgesteld. Voor Rollepaal Oost wordt in het 'Stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit Rollepaal Oost' (zie bijlage 2) hierop aangesloten.

Hoofdstuk8 Natuurbescherming

8.1 Toetsingskader

8.1.1 Wet- en regelgeving

De natuurbescherming is geregeld in de Omgevingswet (hierna: Ow), waarin ook de Europese regelgeving is vertaald naar de Nederlandse praktijk. De natuurbescherming heeft zowel betrekking op de bescherming van gebieden (zoals Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland) als op de soortenbescherming.

8.1.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen.

De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Passende beoordeling

Een passende beoordeling is verplicht als een plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor de betrokken Natura 2000-gebieden. Voor de inschatting van de effecten die een plan kan hebben, moet de significantie worden beoordeeld in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied, die voor kwalificerende soorten en habitats zijn geformuleerd.

Als niet op grond van objectieve gegevens op voorhand significante gevolgen op een Natura 2000-gebied zijn uitgesloten, moet een passende beoordeling worden gemaakt. In de passende beoordeling worden de effecten op Natura 2000-gebieden nader onderzocht. Vervolgens kan een omgevingsplan slechts worden vastgesteld indien is verzekerd dat ook bij een maximale invulling van het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Deze gebieden zijn opgenomen in de provinciale verordeningen. Onder de Omgevingswet staan ook de bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen in de omgevingsverordening. Initiatiefnemers van ingrepen binnen (of in de directe nabijheid van) het Natuurnetwerk Nederland dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken. De omgevingscondities zullen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie mogelijk veranderen. Dit zal middels nader onderzoek/toetsing inzichtelijk gemaakt moeten worden.

8.1.3 Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming wordt onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Omgevingswet bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen, zijn opgenomen in de Omgevingswet en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Omgevingswet en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

8.1.4 Provinciale regels: Omgevingsverordening Overijssel (13 december 2023)

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Maar het netwerk is er ook voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur, om te recreëren en tot rust komen. Omgevingsplannen moeten voldoen aan de regels die hiervoor in de Provinciale Omgevingsverordening zijn opgenomen.

Stiltegebieden

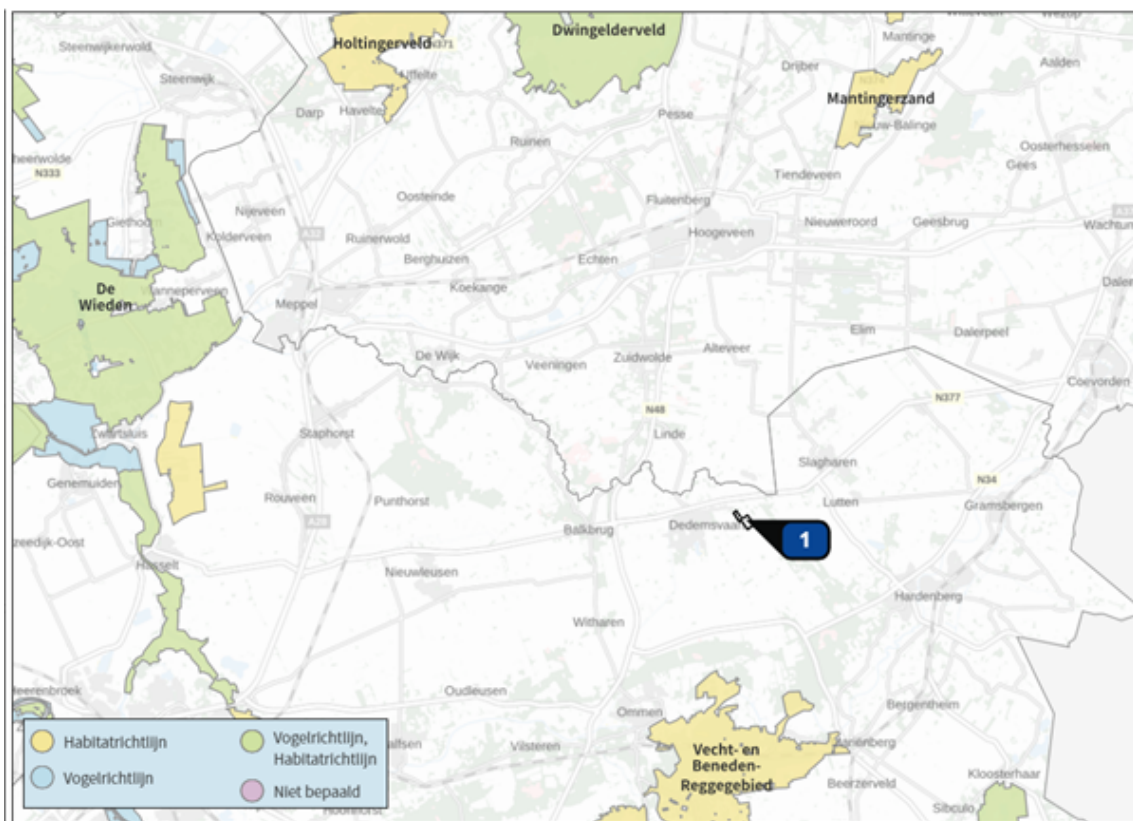
In de Omgevingsvisie zijn geen stiltegebieden aangewezen. Voor (potentiële) stiltegebieden gaat de provincie ervan uitgaan dat deze voldoende bescherming krijgen door de ligging binnen het Natuurnetwerk Nederland.

8.2 Gebiedsbescherming

8.2.1 Natura 2000

In onderstaande figuur staan de omliggende Natura 2000-gebieden aangegeven. Het Natura 2000-gebied Vecht en Beneden-Reggegebied ligt op een afstand van circa 6,7 kilometer van het plangebied. Dit is tevens het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied.

Ten zuidoosten ligt op een afstand van circa 16 kilometer Engbertsdijkvenen. Op grotere afstand liggen de stikstofgevoelige gebieden Olde Maten & Veerslootslanden, Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht, De Wieden, Holtingerveld, Dwingelderveld en Mantingerzand.

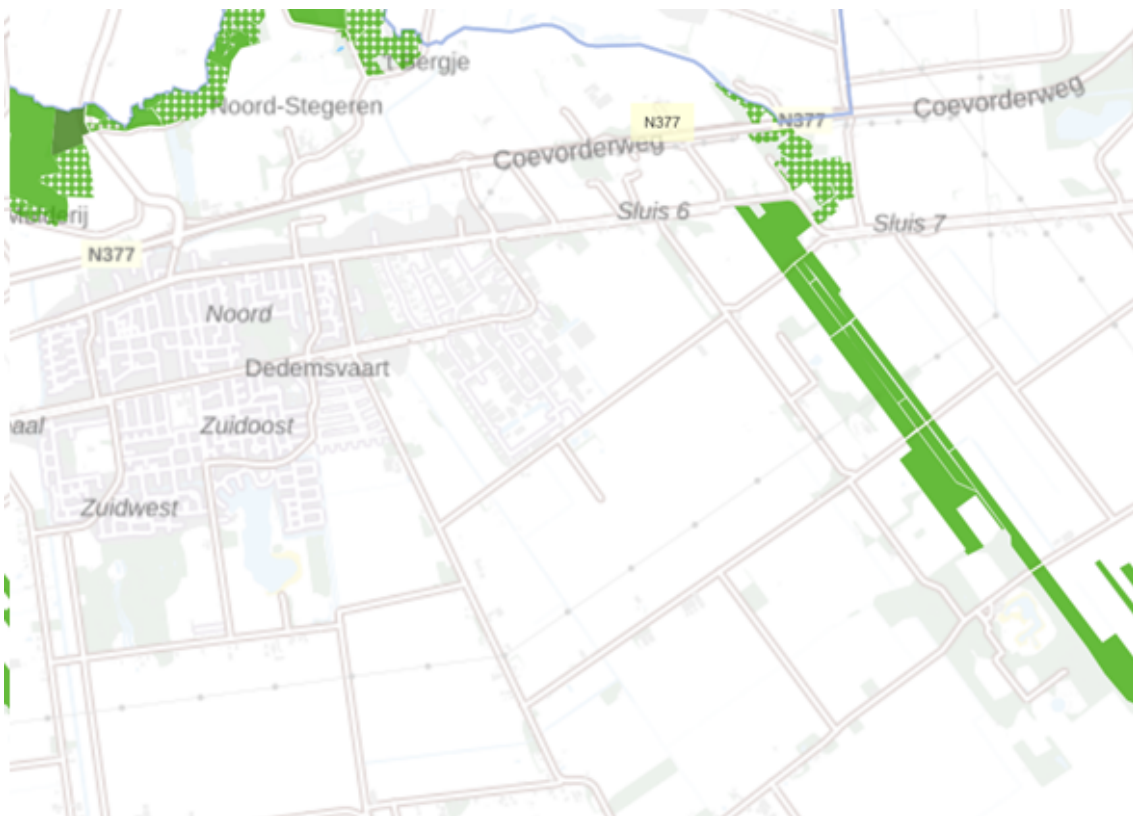


figuur 8.1 - Ligging Natura 2000 gebieden ten opzichte van Rollepaal Oost (bron: MER)

Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de groene inpassing van het bedrijventerrein inclusief grondwal worden overige effecten als verstoring door licht en geluid uitgesloten.

8.2.2 NatuurNetwerk Nederland (NNN)

Zoals uit navolgende figuur blijkt ligt het plangebied op circa 700 meter van Natuurnetwerkgebied. Het betreft productiebos beheertype N16.03 droog bos met productie en N16.04 Vochtig bos met productie. Langs de Spekopswijk ligt een bossingel (buiten NNN).



figuur 8.2 - ligging Rollepaal Oost ten opzichte van NNN (bron: geo.overijssel.nl)

Gezien de afstand tot het natuurnetwerk en de groene inpassing van het bedrijventerrein inclusief grondwal worden overige effecten als verstoring door licht en geluid uitgesloten.

8.2.3 Stikstofdepositie

Als gevolg van het toevoegen van een bedrijventerrein is sprake van een toename van stikstofdemissies. In het MER (zie bijlage 5) zijn de effecten van stikstofdepositie in beeld gebracht. Het onderzoek naar stikstofdepositie en de berekeningen zijn opgenomen in het bijlagenboek bij het MER (zie bijlage 5).

Om de emissies te kunnen bepalen is gekeken naar een realistische invulling van het bedrijventerrein. Aangezien het toekomstige bedrijventerrein niet wordt aangesloten op het gas en de invulling van het bedrijventerrein gedeeltelijk bekend is, is afgeweken van de kentallen per milieucategorie. Een andere reden om afwijken van deze kentallen is de hoge ambitie ten aanzien van verduurzaming van bedrijventerreinen vanuit het Rijk en provincie. Het nieuwe bedrijventerrein is een toekomstbestendig duurzaam bedrijventerrein. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van het verkeersmodel van Goudappel Coffeng.

In de beoogde situatie is sprake van een emissie van 548,8 kg NO_x en 21,4 kg NH₃ per jaar als gevolg van verkeer. Er is gerekend voor het jaar 2026. Uit de berekening voor de beoogde situatie volgt een toename van maximaal 0,01 mol N/ha/jr. op het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied. Uit de verschilberekening voor referentie - gebruiksfase blijkt dat er geen sprake meer is van depositietoename op Natura 2000.

Omdat de mitigerende maatregel 'intern salderen' wordt meegenomen in de beoordeling van effecten op



Natura 2000 is een passende beoordeling opgesteld. Deze passende beoordeling is opgenomen in het bijlagenboek bij het MER (zie bijlage 5). In de passende beoordeling is de huidige staat van het Natura 2000-gebied en de aangewezen habitattypen beschreven en daaropvolgend het effect van de beoogde ontwikkeling. Aanvullend is een voorzet voor de additionaliteitstoets opgenomen.

Uit de passende beoordeling blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot aantasting van natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het behalen van de instandhoudingsdoelen.

Ook de effecten van stikstofdepositie op het Natuurnetwerk zijn in beeld gebracht door in de berekening rekenpunten te plaatsen. Uit de verschilberekening blijkt dat er op de rekenpunten geen projectbijdrage is. Er is sprake van een afname van ten opzichte van de referentiesituatie.

8.3 Soortenbescherming

Quickscan Ecologie

Het plangebied bestaat uit percelen met agrarische bestemming. Langs de percelen zijn watergangen/greppels aanwezig. Ter plaatse van de nieuwe ontsluiting is een bosschage aanwezig. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Woudbloemweg met twee bomenrijen. De potenties voor zowel beschermde als Rode lijstsoorten zijn beoordeeld aan de hand van een ecologische quickscan. De quickscan is opgenomen in het bijlagenboek bij het MER (zie bijlage 5).

Uit de quickscan blijkt het volgende:

- *Algemene broedvogels*

Binnen of vlak buiten kunnen vogelsoorten tot broeden komen waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten. Een deel van deze soorten betreffen soorten die in de provincie zijn aangewezen als zogenaamde 'categorie 5' soorten, waaronder de grutto. Geadviseerd wordt om de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Daarbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden kunnen komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd.

- *Algemene broedvogels (rode lijst-soorten)*

Naast bovengenoemde algemenere broedvogelsoorten kunnen binnen het plangebied ook diverse rode lijst-soorten tot broeden komen, zoals graspieper, grauwe klauwier, grote lijster, kneu, patrijs, watersnip en mogelijk ook grote karekiet. Net zoals de hiervoor benoemde vogelsoorten zijn de nesten van deze soorten alleen beschermd tijdens het broedproces. Het kan echter niet op voorhand worden uitgesloten dat bepaalde rode lijst-soorten ook buiten deze periode tot broeden komen.

In geval van twijfel over de aanwezigheid van broedgevallen binnen het plangebied kan vlak voor de uitvoering van de werkzaamheden een broedvogelcheck worden uitgevoerd door een ecologisch deskundige. Indien broedgevallen worden aangetroffen kan hiermee rekening worden gehouden door deze specifieke plekken te ontzien totdat de betreffende soort is uitgebroed, waarna de werkzaamheden kunnen worden hervat.

- *Jaarrond beschermde nesten (boomnesten)*

In het kader van de quickscan werd in het plangebied een enkel boomnest aangetroffen waarvan niet op

voorhand kan worden uitgesloten dat dit een jaarrond beschermd nest van soorten als ransuil of boomvalk betreft. Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren om de aanwezigheid van een jaarrond beschermd boomnest vast te stellen, dan wel uit te sluiten.

Het plangebied en omgeving is verder in gebruik als foerageergebied door een kolonie roeken. In de bomen direct rond het plangebied werden geen roekennesten aangetroffen. Deze werden wel waargenomen in een bosschage op circa 250 meter afstand van het plangebied, buiten de invloedsfeer van het plangebied.

Hoewel het plangebied onderdeel is van het foerageergebied van deze soort, biedt de omgeving van het plangebied dusdanig veel alternatief foerageergebied in de vorm van vergelijkbaar agrarisch landschap dat het verdwijnen hiervan volgens het onderzoek niet gepaard zal gaan met significant negatieve effecten op deze kolonie.

- *Vleermuizen*

In het plangebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen aangetroffen voor vleermuizen, noch in bomen noch in bebouwing. De Woudbloemweg ten zuiden van het plangebied is mogelijk wel in gebruik als vliegroute. De bomenrijen bieden de benodigde beschutting en geleiding. Daarnaast staat de weg in verbinding met de bebouwde omgeving van Dedemsvaart en een bosgebied ten oosten van het plangebied.

- *Bunzing, wezel en egel*

In de quickscan wordt aangegeven dat het bosschage rond de nieuwe ontsluiting op Rollepaal biedt potentie voor de zoogdiersoorten egel en kleine marterachtigen. Van deze soorten zijn recente (<5 jaar) waarnemingen bekend uit de ruime omgeving van Dedemsvaart. De aanwezigheid van functioneel leefgebied van de soorten bunzing, wezel en egel binnen het plangebied kan niet op voorhand worden uitgesloten.

- *Haas en konijn (rode lijst-soorten)*

De aanwezigheid van de rode lijst-soorten haas en konijn binnen het plangebied kan eveneens niet op voorhand worden uitgesloten. Deze soorten zijn in de provincie Overijssel weliswaar vrijgesteld voor ruimtelijke ingrepen, toch geldt voor ruimtelijke ingrepen de specifieke zorgplicht. Met deze soorten kan rekening worden gehouden door de werkzaamheden buiten de meest kwetsbare voortplantingsperiode uit te voeren. Daarnaast dienen de dieren tijdens de uitvoering de kans te krijgen om te vluchten. Bij twijfel kan voorafgaand aan de werkzaamheden een check worden uitgevoerd voor het in kaart brengen van eventuele konijnengangen.

- *Grote modderkruiper*

De aanwezigheid van (leefgebied van) grote modderkruiper in de sloten binnen het plangebied kan niet op voorhand worden uitgesloten. We adviseren de aanwezigheid hiervan vast te stellen, dan wel uit te sluiten aan de hand van gericht nader onderzoek.

- *Ongewervelden (rode lijst-soorten)*

Tijdens de uitvoering kunnen binnen het plangebied soorten ongewervelden aanwezig zijn die zijn opgenomen op de rode lijst, zoals de grote vos. Met deze soorten kan rekening worden gehouden door de werkzaamheden, met name degene die effect hebben op houtige vegetaties waarop dergelijke soorten vaak rusten langzaam uit te voeren, zodat eventueel aanwezige soorten de kans krijgen te vluchten.

Tot slot wordt in de quickscan aangegeven dat er in het plangebied soorten kunnen voorkomen waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen. Voor deze en andere soorten geldt op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (art. 11.27 Bal) een specifieke zorgplicht die bijvoorbeeld voorschrijft dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en



dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de quickscan is een nader onderzoek uitgevoerd. Dit nader onderzoek is opgenomen in het bijlagenboek bij het MER (zie bijlage 5). Uit dit nader onderzoek blijkt dat er binnen de invloedssfeer van Rollepaal Oost geen *jaarrond beschermde nesten* zijn aangetoond. Uit het nader onderzoek blijkt verder dat Rollepaal Oost ook geen deel uitmaakt van het leefgebied van *bunzingen* of *wezels*. Tot slot is aangetoond dat de *grote modderkruiper* niet binnen het plangebied aanwezig is. Voor wat betreft deze soorten zijn derhalve geen vervolgstappen nodig voor de voortgang van het project.

Wel zijn er in het kader van het nader onderzoek beelden verzameld van de *egel*. Deze soort is in de provincie Overijssel niet vrijgesteld voor ruimtelijke ingrepen. Conform de verbodsbepaling onder artikel 11.54 Bal in de Omgevingswet is het verboden vaste voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van deze soort te beschadigen of te vernielen. Het plangebied biedt zowel geschikte voortplantingsplaatsen als rustplaatsen voor deze soort. Voor wat betreft de egel wordt geadviseerd om vergunning aan te vragen bij het bevoegd gezag (in dit geval de provincie Overijssel). Deze vergunning wordt aangevraagd aan de hand van een activiteitenplan met daarin een ecologische functiekaart, waarin de functies van het plangebied voor deze soort nader worden omschreven.

MER-beoordeling

In het MER wordt geconcludeerd dat het plangebied leefgebied biedt voor beschermde soorten egel en kleine marterachtigen. Hoewel de ontwikkeling op den duur een positieve bijdrage kan leveren door ontwikkeling van een robuuste groen- en waterstructuur, leidt de ontwikkeling bij aanvang tot licht negatieve effecten op de aanwezige soorten.

De effecten moeten worden gemitigeerd. Het gaat daarbij om:

- het opstellen van een inrichtingsplan en ecologisch werkprotocol voor de beschermde soorten (kleine marterachtigen en egel). Aanleg en beheer van compensatielocaties voor de soorten. Aanvraag van benodigde vergunningen flora-fauna activiteit;
- het aanbrengen van extra beschutting zoals takkenrillen, steenhopen in het bosschage op de grondwal;
- aanplanten van inheemse biodiverse en droogte bestendige beplanting op de grondwal met circa 10 procent groenblijvende soorten als hulst, wilde liguster, grove den, laurierwilg;
- realisatie van natuurvriendelijke oevers in de brede watergangen met ondiepe zones geschikt voor grote modderkruiper.

Daarnaast wordt aanbevolen om in het omgevingsplan een voorschrift natuurinclusief bouwen op te nemen. Hiermee kan het plan een extra bijdrage leveren aan soorten die zijn gebonden aan gebouwen (gevels, daken en tuinen). Soorten die aangetrokken kunnen worden zijn onder ander zwarte roodstaart, scholekster en gewone dwergvleermuis.



8.4 Houtopstanden

Als er een (deel van een) houtareaal wordt gekapt van meer dan 10 are (1.000 m²) of een (deel van een) bomenrij van meer dan 20 bomen buiten de bebouwingscontour houtkap kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantingsplicht.

Binnen het plangebied worden mogelijk bomen aangetast. Deze bomen bevinden zich echter voor zover bekend binnen de bebouwde kom van Dedemsvaart en derhalve de bebouwingscontour houtkap. Er is derhalve geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

Hoofdstuk9 Behouden van de staat en werking van infrastructuuren voorzieningen

9.1 Beperkingengebieden

9.1.1 Toetsingskader

De beperkingengebieden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn gebieden waar vanuit bepaalde functies of activiteiten beperkingen gelden voor het gebruik of de inrichting van de fysieke leefomgeving. Deze gebieden zijn bedoeld om veiligheid, gezondheid, milieukwaliteit of andere belangen te waarborgen.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn verschillende beperkingengebieden opgenomen die verband houden met infrastructuur en voorzieningen. Beperkingengebieden zijn zones rond bepaalde functies of objecten waarin regels gelden ter bescherming van veiligheid, gezondheid, milieu of andere belangen.

Het gaat daarbij vooral om:

- rijkswegen, rijkswaterwegen en spoorwegen
- luchtvaartterreinen
- hoofdwaterkeringen
- hoogspanningsverbindingen
- buisleidingen voor transport gevaarlijke stoffen
- defensie terreinen en radarinstallaties

9.1.2 Toetsing

Er liggen geen beperkingengebieden van nabijgelegen grote rivieren, hoofdspoorwegen, rijkswegen dan wel lokale spoorwegen binnen het plangebied. Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een luchtvaartterrein, een grote rivier, een hoofdwaterkering of bovengrondse hoogspanningsverbinding. Er bevindt zich ook geen militair oefenterrein of radarinstallaties in de nabijheid met een beperkingengebied die reikt tot in het plangebied.

Zoals in paragraaf 4.2 is aangegeven bevindt zich ten zuiden en oosten van het plangebied op een afstand van circa 253 meter een buisleidingenstrook met hogedrukaardgasleidingen. Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Rollepaal en Rollepaal Oost liggen binnen het brandaandachtsgebied van de buisleidingen. In paragraaf 4.2 is aangegeven dat de betreffende gronden worden aangewezen als een brandvoorschriftgebied. Daarmee wordt in het omgevingsplan geborgd dat beschermende maatregelen moeten worden genomen bij de bouw van (beperkt) kwetsbare gebouwen.

9.1.3 Conclusie

Voor zover er een beperkingengebied over het plangebied is gelegen is deze in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan vastgelegd. Het gaat daarbij om het brandvoorschriftgebied vanwege de bestaande buisleidingstrook ten oosten en zuiden van het plangebied. Daarmee wordt voldoende waarborg voor de veiligheid van de nieuwe gebruikers van het plangebied geboden.



9.2 Kabels en leidingen

Op het bestaande bedrijventerrein is een transformatorstation aanwezig van TenneT/Enexis. In het omgevingsplan wordt ruimte gereserveerd voor de uitbreiding van het verdeelstation en de benodigde ruimte voor ondergrondse kabels en leidingen voor het hoogspanningsnetwerk om nu en in de toekomst leveringszekerheid van stroom te garanderen. De netverzwaring is onderdeel van het project Drents Overijsselse netversterking Oost (DON Oost).

Tussen het bestaande hoogspanningsstation Dedemsvaart Rollepaal en de bestaande lijnen 'combilijn Zwolle - Meeden' en '110 kV leiding Dedemsvaart - Hardenberg' worden nieuwe ondergrondse 110 kV verbindingen gerealiseerd. In beide gevallen wordt deze ondergrondse 110 kV verbinding ter hoogte van mast 54 verbonden met de bestaande verbindingen die de stroom verder transporteert. Het betreft een tracé van circa 3 km lang en de verbindingen komen circa 2 tot 2,5 meter beneden maaiveld te liggen. Deze verbindingen zorgen ervoor dat het station Dedemsvaart Rollepaal wordt aangesloten op het bovenliggende hoogspanningsnet.

Het tracé van de ondergrondse hoogspanningslijn 110kV loopt grotendeels buiten het plangebied ten oosten van de grondwal. Naar verwachting vinden deze werkzaamheden gelijktijdig of kort na de aanleg van de grondwal plaats. Na het realiseren van de infrastructuur (waaronder ook de hoogspanningslijnen) worden de kavels bouwrijp gemaakt en kunnen de kavels worden uitgegeven.

De aanleg van de ondergrondse hoogspanningslijn 110kV tussen het nieuwe station Dedemsvaart Rollepaal - Hardenberg is onderdeel van de werkzaamheden binnen het plangebied, maar wordt niet uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Het tracé van het kabelbed ten behoeve van de ondergrondse hoogspanningsleiding is niet opgenomen in het omgevingsplan, maar wordt later met een projectbesluit opgenomen in het plan. Hiervoor wordt door Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe een projectbesluit vastgesteld.

Het tracé van de nieuwe ondergrondse laagspanningsleidingen die aangelegd zullen moeten worden ligt grotendeels ook buiten het plangebied. Een deel van de leidingen zullen worden aangesloten op de bestaande leidingen langs Rollepaal. Daarvoor wordt ruimte gereserveerd in de nieuwe groenstrook ten noorden van de nieuwe verkeersaansluiting van Rollepaal Oost op Rollepaal.

Een groot deel van de nieuwe laagspanningsleidingen zullen buiten het plangebied om worden in een kabelbed worden aangelegd, eveneens ten zuiden en oosten van de grondwal. De werkzaamheden zullen gelijktijdig of kort na de aanleg van de grondwal plaatsvinden.

Hoofdstuk 10 Milieueffectrapportage

10.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is een wijziging van het omgevingsplan een planmer-plichtig besluit, wanneer dit besluit het kader schept voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarbij een passende beoordeling is vereist. Hiervan kan ontheffing worden verkregen wanneer het een klein plangebied of een kleine wijziging betreft. In dat geval is een planmer-beoordeling nodig.

Een wijziging van een omgevingsplan kan projectmer-plichtig zijn als de voorgenomen planontwikkeling is genoemd in kolom 1, 2 en 4 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de planontwikkeling voldoet wordt genoemd in kolom 1, 3 en 4 is er sprake van een projectmer-beoordelingsplicht.

Wanneer uit een plan- of projectmer-beoordeling blijkt dat er sprake is van belangrijke milieugevolgen, geldt er alsnog een mer-plicht.

10.1.1 Beoordeling

De aanleg van Rollepaal Oost wordt genoemd in kolom 1 en 3 van de bijlage V van het Omgevingsbesluit (de aanleg, wijziging of uitbreiding van industrieterreinen (categorie J10)), hierdoor is de wijziging van het omgevingsplan projectmer-beoordelingsplichtig. Op voorhand wordt verwacht dat er sprake zal zijn van belangrijke milieugevolgen vanwege deze uitbreiding, waardoor op voorhand al meteen een projectMER zal worden opgesteld.

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan voor Rollepaal Oost biedt daarnaast kaders voor de te vestigen 'zwaardere' bedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Dergelijke bedrijven kunnen mer-(beoordelings)plichtig zijn bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit op basis van de categorieën onder C t/m H van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Er is daarom sprake van een kaderstellend plan voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Om deze reden ontstaat er een planmer-plicht.

In een eerste planstadium, bij de NRD, is een voortoets (met stikstofberekeningen) opgesteld om te beoordelen of een Passende Beoordeling nodig is. Op basis van de eerste globale stikstofberekeningen blijkt dat het project passend beoordeeld moet worden. Dit leidt tevens tot een planmer-plicht.

10.1.2 Gecombineerde plan- en projectMER

Op grond van bovenstaande is de wijziging van het omgevingsplan voor Rollepaal Oost zowel projectmer- als planmer-plichtig. Hiervoor wordt een gecombineerde plan- en projectMER opgesteld.

Het plan- en projectMER brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende redelijke alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het plan- en projectMER ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

10.1.3 Procedure

Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD)

Een eerste stap in de mer-procedure is het opstellen van een notitie reikwijdte en detailniveau (NRD), waarin het doel, de scope en de aanpak voor het MER worden beschreven. De reikwijdte staat voor de onderwerpen die in het MER staan, zoals welke alternatieven onderzocht worden en welke milieuaspecten relevant zijn. Bij het detailniveau draait het om hoe uitgebreid en hoe gedetailleerd en hoe de verschillende milieuaspecten in het MER worden onderzocht.

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau Rollepaal Oost is als bijlage 3 opgenomen in deze motivering.

Het bevoegd gezag moet de wettelijk adviseurs om advies vragen over de reikwijdte en detailniveau. Eventueel kan het bevoegd gezag ook de Commissie voor de milieueffectrapportage om advies vragen op de NRD, dit is niet verplicht.

Participatie is bij de NRD ook niet verplicht, maar wordt wel aanbevolen omdat het bevoegd gezag aan moet geven hoe belanghebbenden betrokken zijn. Dit kan o.a. met een zienswijzeprocedure.

In dit geval is ervoor gekozen de Commissie mer in dit stadium niet te betrekken en wel een zienswijzeprocedure te volgen. De NRD is opgesteld en in procedure gebracht. De binnengekomen adviezen en inspraak zijn beschreven in het MER en direct verwerkt in het MER.

Het MER is vervolgens opgesteld en wordt gelijktijdig met het ontwerp Omgevingsplan ter inzage gelegd. Het MER vormt vervolgens een bijlage bij het vast te stellen Omgevingsplan. Er wordt gemotiveerd op welke wijze in het omgevingsplan is omgegaan met de resultaten en conclusies uit het MER. Het MER wordt voor toetsing aangeboden aan de Commissie voor de m.e.r. bij de eerste ter inzageperiode van dit Omgevingsplan.

Publicatie NRD

De NRD heeft vanaf 15 februari 2023 voor zes weken ter inzage gelegen, gedurende deze termijn kon worden gereageerd. Hiervan is gebruikgemaakt door acht personen/organisaties, ook is van drie partijen een overlegreactie ontvangen. Op 23 februari 2023 is een inloopbijeenkomst gehouden. De inspraakreacties en adviezen zijn in de Reactienota, bijgevoegd als bijlage 1 bij het MER, samengevat en beantwoord (zie bijlage 4 bij deze motivering).

10.1.4 Actualisatie onderzoeksanpak

Sinds het opstellen van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD, 2022) heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan, die hebben geleid tot een iets andere aanpak voor het MER:

- De Omgevingswet is van kracht geworden en de gemeente heeft daardoor gekozen voor een andere aanpak voor de milieuzonering, waarbij de milieucategorisering wordt losgelaten. Het beschermingsniveau voor woningen wijzigt daardoor niet.
- De programmeringsafspraken met de provincie zijn gewijzigd en een uitbreiding tot netto 21 hectare is goedgekeurd onder voorwaarden (in plaats van de eerder begrote 10 ha). De voornaamste reden dat het alternatief 10 ha in de NRD was opgenomen was dat er nog geen formele toestemming vanuit de provincie was voor de gewenste 21 hectare.
- Door de gewijzigde programmeringsafspraken en de grote behoefteraming is het alternatief 10 ha geen realistisch uitvoerbaar alternatief gebleken. Daarnaast blijkt uit de grondexploitatie dat de uitbreiding met 10 ha financieel niet haalbaar (negatief saldo). Dit alternatief is komen vervallen.



Op basis van deze actualiteiten zijn de in de NRD beschouwde alternatieven opnieuw tegen het licht gehouden en is gekozen voor het onderzoeken van één alternatief waarbij de invulling van het bedrijventerrein met lichtere bedrijvigheid wordt onderzocht.

10.2 Toetsing

10.2.1 Beschrijving planvoornemen met varianten alternatief en scenario

Planvoornemen

In het planvoornemen moet Rollepaal Oost een plek bieden voor zwaardere bedrijvigheid vergelijkbaar met milieucategorie 4.2, waarbij maatregelen worden getroffen om overlast voor de omgeving te voorkomen of te beperken. Naast de normale bedrijvigheid, worden onder andere een waterstof-tankstation, ondersteunende voorzieningen en de uitbreiding van het verdeelstation TenneT/Enexis mogelijk gemaakt. Detailhandel, zelfstandige kantoren en bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Aan de noord- en oostzijde zal een grondwal worden gerealiseerd.

De bestaande geluidzone rondom Rollepaal wordt zodanig verruimd dat de hele uitbreiding binnen de zone past, er geluidruimte beschikbaar is voor nieuwe bedrijven maar de geluidzone nergens over nieuwe woningen valt. Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer in westelijke richting ontsloten via een aansluiting nabij het kruispunt Rollepaal, Schutwijk en Moerheimstraat. De infrastructuur wordt klimaatbestendig ingericht waarbij gebruik wordt gemaakt van wadi's en groenstructuren.

Aan de noord- en oostzijde zal een grondwal worden gerealiseerd van circa 3 meter hoog, voorzien van opgaand groen. Het doel van de grondwal is het zicht vanuit woningen op het bedrijventerrein te minimaliseren en het realiseren van een goede landschappelijke inpassing. Door het realiseren van vrijliggende fiets- en/of voetpaden met een klimaatbestendige inrichting wordt het gebied aantrekkelijk gemaakt voor (recreatief) wandelen tijdens de lunch. De verkaveling van het terrein maakt gebruik van bestaande structuren zoals sloten en beplanting die de landschappelijke structuur benadrukt. Verder wordt ingezet op zoveel mogelijk energieneutraal ontwerpen en een toekomstbestendig bedrijventerrein.

Varianten binnen het planvoornemen

Binnen het planvoornemen zijn twee varianten uitgewerkt:

- ***Variant grondwal***

In het MER wordt onderzoek uitgevoerd naar andere mogelijke afscherming, de minimaal benodigde afmetingen om te zorgen voor voldoende afscherming voor de huidige woningen en de keuzes voor de (landschappelijk goed ingepaste) afscherming in relatie tot de ligging van de aangepaste geluidzone. Hiertoe zal zowel worden gekeken naar de effecten van een lagere grondwal (1,5 meter) als een hogere afscherming tot maximaal 6 meter, door het toepassen van een (geluid)schermband op de grondwal.

- ***Variant bedrijfswoning***

De woning aan de Schutwijk 2 wordt mogelijk aangekocht. In deze variant wordt rekening gehouden met de omzetting van Schutwijk 2 naar een bedrijfswoning of naar een bedrijfsbestemming waarmee mogelijk meer milieuruimte voor het bedrijventerrein ontstaat.

Alternatief lichtere bedrijvigheid

In dit alternatief wordt de invulling van het bedrijventerrein met lichtere bedrijvigheid (vergelijkbaar met max. milieucategorie 3.2) voorgesteld. Verder is het alternatief gelijkwaardig aan het planvoornemen. Onderzocht wordt of dit alternatief leidt tot minder grote milieubelasting op de omgeving.

Scenario verkeersontsluiting op de N36

De toekomstige gewenste zuidelijke ontsluiting richting de provinciale weg de N36 is opgenomen als scenario. Er is gekozen voor een scenario omdat de ontsluiting nog onzeker is en niet op korte termijn wordt gerealiseerd, maar wel invloed kan hebben op de milieueffecten van de ontwikkeling. Het MER geeft een algemeen beeld van hoe de situatie eruit zou zien als deze aansluiting er komt.

10.2.2 Beoordeling milieuaspecten

In de diverse hoofdstukken in het MER zijn voor de milieuaspecten het planvoornemen en varianten en de alternatieven beschouwd en beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie. In navolgende tabel is een overzicht opgenomen van deze beoordelingen.

tabel 10.1 - overzicht beoordeling aspecten voor het planvoornemen, varianten, alternatieven en scenario

	Planvoornemen				Alternatief lichtere bedrijvigheid	Scenario verkeersontsluiting N36
	Basis	Variant bedrijfswoning	Variant grondwal < 1,5 m	Variant grondwal 6 m		
Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	0	0	0	0	0	0/+
Bereikbaarheid langzaam verkeer en OV	0	0	0	0	0	0
Verkeersveiligheid	-/0	-/0	-/0	-/0	-/0	0/+
Industrielawaai	-* (0)	0	0*	0/+*	0/+	n.v.t.
Wegverkeerslawaai	0	0	0	0	0	0/+
Overig geluid	-/0	G	-/0	0	-/0	n.v.t.
Effect op luchtkwaliteit	0	0	0	0	0	0
Geur	0	0	0	0	0	0
Omgevingsveiligheid	-/0	-/0	-/0	-/0	-/0	-/0
Bezonning	0	0	0	0	0	0
Lichthinder	-	-	- (-- geen grondwal)	-/0	-	-
Trillingen	0	0	0	0	0	0
Beschermde gebieden	0	0	0	0	0	0
Soorten	-/0	-/0	-/0	-	-/0	0
Bodemopbouw	-/0	-/0	-/0	-/0	-/0	0
Bodemkwaliteit	0	0	0	0	0	0
Bodemleven	0/+	0/+	0/+	0/+	0/+	0
Waterkwantiteit	0	0	0	0	0	0
Waterkwaliteit	0/+	0/+	0/+	0/+	0/+	0
Hittestress	0	0	0	0	0	n.v.t.
Wateroverlast	0	0	0	0	0	n.v.t.
Energievraag	0	0	0	0	0/+	n.v.t.
Energiepotentie	-/0	-/0	-/0	-/0	-/0	n.v.t.
Circulariteit	0/+	0/+	0/+	0	0	+
Landschap en cultuurhistorie	-/0	-/0	-/0	-	-/0	-/0
Archeologie	-/0	-/0	-/0	-/0	-/0	-/0
Gezondheidsbescherming	-	-	-	-/0	-/0	-
Gezondheidsbevordering	+	+	+	+	+	+

Aangepaste kavalemissies zijn noodzakelijk. Zonder deze aanpassing scoort het planvoornemen een “-” omdat de grenswaarden worden overschreden, met de aanpassing

10.2.2.1 *Planvoornemen*

Het planvoornemen scoort ten opzichte van de referentiesituatie negatief op de aspecten geluid, licht en gezondheidsbescherming. Uit de beoordelingen voor geluid volgt dat het planvoornemen mogelijk is, onder voorwaarde dat er een aangepaste kavelemissie voor de bedrijfskavels wordt toegepast. Hiermee kan nog steeds worden voldaan aan de doelstellingen voor het vestigen van Tennet en zwaardere bedrijven. Mogelijk moeten bedrijven wel meer aandacht aan geluidaspecten besteden bij ontwerp van kavel (afscherming) en keuze materialen en bronnen (geluidsarm ontwerpen). Bij deze uitgangspunten zal bij alle woningen het geluidniveau lager zijn dan de standaardwaarden van of de ter plaatse vastgestelde MTG. Naast geluid is ook lichthinder ter plaatse van de omwonenden een belangrijk aspect: er moeten voldoende maatregelen worden getroffen om lichthinder vanwege de infrastructuur, terreinverlichting en reclame-uitingen te voorkomen.

De aspecten waar het planvoornemen licht negatief scoort ten opzichte van de referentiesituatie hebben betrekking op de aspecten verkeer, landschap/archeologie, bodem, beschermde soorten en veiligheid. De effecten zijn gedeeltelijk een logisch gevolg van de keuze van het realiseren van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Een deel van deze effecten kan worden gemitigeerd door het treffen van maatregelen of het stellen van randvoorwaarden (zie paragraaf 10.3.1).

Verder blijkt dat de energiepotentie van het bedrijventerrein onzeker is. Het toepassen van windturbines is vanuit de milieuaspecten geluid, slagschaduw en veiligheid lastig. Om voldoende windenergie op te wekken voor alle bedrijven is het plaatse van één grote windturbine aan de zuidzijde van het plangebied de meest kansrijke optie. Overwogen moet worden of windmolens vanuit landschap en beleving mogelijk zijn. Door in te zetten op een goede inpassing en een ruime kavel voor Tennet, is het wellicht eenvoudiger om groene stroom via Tennet in te kopen.

10.2.2.2 *Variant bedrijfswoning*

De variant bedrijfswoning scoort alleen op het aspect industrielawaai positiever dan het planvoornemen, vooral doordat met het vervallen van de woonfunctie de geluidruimte voor het bedrijventerrein aan deze zijde groter wordt. Voor de overige aspecten scoort deze variant gelijk aan het planvoornemen. Mocht de woning aanwezig blijven, is dit wel een locatie die invloed heeft om de direct omliggende kavels ten aanzien van geur, risico's en geluid (piekgeluiden).

10.2.2.3 *Variant grondwal*

De variant grondwal is onderverdeeld in twee subvarianten:

- een lagere grondwal van 1,5 meter hoog (of zelfs het weglaten van de grondwal) of
- het toepassen van een goed ingepast (begroeid) topscherm van 3 meter op de wal, waarmee de totale afscherming hoogte 6 meter wordt.

Indien de grondwal lager wordt uitgevoerd hoeft er minder grond te worden aangevoerd en is sprake van een betere aansluiting op de landschapskenmerken, er is echter meer kans op lichthinder en zicht op het bedrijventerrein maar niet in zodanige mate dat dit in de tabel tot heel andere scores leidt.



Wanneer de grondwal hoger wordt (6 meter) kan de grondwal een bijdrage leveren aan het verminderen van geluidsbelasting op de woningen, dit effect is op de begane grond hoger dan op de bovenste verdieping van woningen in de nachtperiode. Ook wordt lichthinder beter gereduceerd met deze hogere wal, met name de overlast van directe lichthinder. Voor de gezondheidsbescherming is dit daarmee de beste variant. Een hogere grondwal betekent echter dat er extra grond moet worden aangevoerd. De variant scoort derhalve licht negatiever op het gebied van circulariteit. Nadelige gevolgen van een geluidsscherm zijn de barrière bewerking voor het medegebruik door soorten (ecologie) en mensen.

10.2.2.4 *Alternatief lichtere bedrijvigheid*

Het alternatief lichtere bedrijvigheid scoort op de aspecten industrielawaai en de energievraag positiever dan het planvoornemen. De lichtere bedrijvigheid heeft minder geluidsruijme (industrie) nodig waardoor de geluidsbelasting bij woningen lager zal zijn. Ook de energievraag van dit type bedrijvigheid is lager en scoort hierdoor positiever.

Ten aanzien van circulariteit is dit alternatief iets minder positief omdat minder geen ruimte wordt geboden voor ruimte-intensieve recyclingbedrijven. Voor de overige aspecten is dit alternatief vergelijkbaar met het planvoornemen.

10.2.2.5 *Scenario verkeersontsluiting*

Uit de globale analyse van het scenario verkeersontsluiting volgt dat de verkeersontsluiting een positief effect kan hebben op de circulaire opgave van het bedrijventerrein doordat dat de bereikbaarheid verbetert. Ook op het gebied van geluid als gevolg van verkeersweglawaaï en verkeersveiligheid kan sprake zijn van positieve effecten doordat het sluipverkeer over de Stegerensallee zal afnemen. Onbekend is echter wat de effecten zijn van de nieuwe ontsluiting voor het overige verkeer (niet gerelateerd aan Rollepaal): naar verwachting ontstaan verschuivingen in de verkeersverdeling en kan de nieuwe ontsluiting extra verkeer aantrekken vanwege de nieuwe verbinding tussen de N36 en de N377. Hierdoor kan mogelijk een toename van verkeer op de weg Rollepaal ontstaan waardoor ook de geluidsbelasting bij woningen kan toenemen. Ook de verkeersveiligheid is een aandachtspunt aangezien de capaciteit van de N36 in de huidige situatie een knelpunt is.

10.3 Conclusie en doorvertaling naar het omgevingsplan

10.3.1 Voorkeursalternatief

Op basis van de bevindingen in het MER zijn het planvoornemen en alternatief lichtere bedrijvigheid vrijwel gelijkwaardig. Alleen op aspecten gezondheidsbescherming scoort het alternatief lichtere bedrijvigheid iets positiever. Het alternatief lichtere bedrijvigheid is onderzocht om na te gaan of dit alternatief de belasting op de omgeving kan beperken. Uit de bevindingen van het MER blijkt dat dit de invulling met lichtere bedrijvigheid een gering effect heeft op de geluidbelasting op de omgeving (industrielawaai). Dit geringe effect is te verklaren doordat de geluidruimte per kavel is bepaald en hierdoor rekening wordt gehouden met de aanwezige woningen. Op grotere afstand van woningen is meer geluidruimte waardoor invulling met zwaardere of lichtere bedrijvigheid op deze afstand geen invloed heeft op de geluidsbelasting van de woningen. Aangezien het verschil in milieueffecten beperkt zijn en de vraag naar kavels met geluidruimte hoog is, is gekozen voor het planvoornemen met 'zwaardere bedrijvigheid' als voorkeursalternatief.

Er wordt in het voorkeursalternatief geen geluidreservering aangehouden voor het bestaande gedeelte van



Rollepaal van 0,5 DB. De keuze hiervoor is afhankelijk van meerdere factoren waaronder het feit dat het huidige terrein van Rollepaal op dit moment fysiek grotendeels is opgevuld. De bestaande bedrijven dienen te opereren binnen de nu aanwezige geluidruimte dat op grond van Bbt (Best beschikbare technieken) niet onmogelijk is en geen beperking hoeft te zijn. Daarnaast zorgt de nieuwe systematiek met gpp's ervoor dat uit mag worden gegaan van de jaargemiddelde bedrijfssituatie, hierdoor blijft enige geluidruimte bestaan voor de huidige bedrijvigheid. Een andere factor die meespeelt is dat het bedrijventerrein ruimte moet bieden aan het hoogspanningsstation van Enexis/TenneT, wanneer de geluidsreservering wordt toegekend aan het huidige bedrijventerrein is de geluidruimte per kavel mogelijk te krap voor de beoogde bedrijvigheid. De keuze leidt daarnaast niet tot een toename van het aantal woningen waarbij de geluidsbelasting hoger is dan de standaardwaarde van 50 dB(A).

Op basis van de bevindingen van de vergelijkingen tussen de varianten 'een lagere <1,5 meter grondwal' en 'een hogere 3 meter grondwal' blijkt dat een grondwal van 1,5 of 3 meter de voorkeur heeft. Er is gekozen voor een grondwal van 3 meter omdat een lagere grondwal geen akoestisch effect heeft. Een grondwal van 3 meter (planvoornemen) kan de geluidbelasting als gevolg van laag gesitueerde bronnen in geringe mate beperken, met name op de begane grond.

Op het gebied van energiepotentie is onzeker of het bedrijventerrein zelfvoorzienend kan zijn in energie en warmte. Uit het MER blijkt dat zonne-energie niet voldoende energiezekerheid biedt jaarrond. Door een combinatie van wind- en zonne-energie kan aan de energievraag worden voldaan. Uit het MER blijkt dat de mogelijkheden voor plaatsing van windturbines gering zijn door de aanwezigheid van woningen, bedrijvigheid en buisleidingen/hoogspanningslijnen. Hoewel uit het onderzoek van DGMR blijkt dat de plaatsing van een windturbine op het bedrijventerrein mogelijk is door onder andere een stand-still voorziening bij schaduwwerking te realiseren, zijn landschappelijke effecten niet te voorkomen. De gemeente heeft derhalve de afweging gemaakt om in het VKA de plaatsing van windturbines in het plangebied niet mee te nemen in het omgevingsplan. Dit betekent echter niet dat windturbines ook in de toekomst worden uitgesloten. De provincie is sinds bevoegd gezag voor het toelaten van windturbines vanaf 5 MW met een projectbesluit. Windturbines maken hierdoor geen deel uit van het VKA.

Uit het MER blijkt verder dat de ontwikkeling mogelijk leidt tot licht negatieve effecten op beschermde soorten. Belangrijke aandachtspunten zijn verder het sluipverkeer over de Stegerensallee, lichthinder op de omgeving en de ligging in het brandaandachtsgebied van de buisleidingen. In de volgende alinea's worden de te nemen mitigerende maatregelen en aanbevelingen om de effecten te beperken. Ook worden aanbevelingen gedaan om het bedrijventerrein toekomstbestendig en natuurvriendelijk in te richten.

10.3.2 Mitigerende maatregelen VKA

Uit de beoordeling van de milieueffecten van het planvoornemen blijken verder negatieve effecten, zoals effecten op beschermde soorten, sluipverkeer over de Stegerensallee, lichthinder en risico's door de ligging in een brandaandachtsgebied van buisleidingen. Er zijn mitigerende maatregelen nodig om deze effecten te beperken.

Verminderen van sluipverkeer over de Stegerensallee

Uit de bevindingen van de verkeersanalyse blijkt dat een gedeelte van het verkeer in de huidige situatie zich via



de Stegerensallee verdeelt. Om te voorkomen dat in de beoogde situatie vrachtverkeer via de Stegerensallee gaat rijden dienen maatregelen te worden genomen. Hierbij kan worden gedacht aan bewegwijzering en door te sturen op de noordelijke ontsluitingsroute binnen de inrichting van de aansluiting van het plangebied op de Rollepaal.

Beperk geluidhinder bij omwonenden als gevolg van piekgeluiden

Voor de piekgeluiden wordt verwacht dat deze mogelijk tot hinder leiden bij de woningen rondom de uitbreiding, ondanks dat kan worden voldaan aan de geluidwaarden uit het Bkl. Overwogen kan worden om hier aanvullende eisen te stellen om een aanvaardbaar piekgeluidniveau bij de woningen te realiseren.

Beperken externe veiligheidsrisico's

Het plangebied ligt in het brandaandachtsgebied van diverse leidingen. Binnen het aandachtgebied van de hogedrukaardgasleidingen wordt aanbevolen aanvullende maatregelen te nemen zodat aanwezige personen veilig kunnen schuilen of vluchten ingeval van brand. Het is van belang dat bij invulling van de bedrijfskavels de bedrijfsgebouwen met hoge personendichtheid zoals kantoren, zo ver mogelijk aan de noordzijde worden geplaatst en de bedrijfsactiviteiten met lage personendichtheid aan de zuidzijde (zoals opslag). Van belang is dat er een vluchtroute aan de noordzijde wordt gerealiseerd (van de bron af). De toekomstige inrichtingen moeten worden voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie. Verder dient bij de indeling van het gebied rekening te worden gehouden met de maatvoering van de waterwagens van de brandweer, de aanwezigheid van een grootschalige bluswatervoorziening en dient het bedrijventerrein aan twee zijden te worden ontsloten. Om de kwetsbare infrastructuur te beschermen, moet de afstand tussen de locatie(s) van TenneT en de hoogspanningsverbindingen en een potentieel waterstoftankstation (of ander bedrijf met gevaarlijke stoffen) voldoende groot zijn. Hiertoe zal bij vestiging van een risicovol bedrijf vooraf een nader onderzoek gedaan moeten worden om de haalbaarheid van een locatie en/of mogelijke maatregelen te bepalen.

Realiseer compensatielocaties voor egel en kleine marterachtigen

In het gebied zijn potenties voor beschermde soorten egel en kleine marterachtigen. In 12.3 zijn de eisen van deze soorten aan de leefgebieden opgenomen. Er dient rekening te worden gehouden met deze inrichtingseisen voor de groengebieden (grondwal) en waterpartijen.

Beperk (stikstof)emissies

Het plangebied wordt niet aangesloten op het gasnetwerk. Het voornemen biedt kansen voor zonne-energieopwekking op daken. Uitgangspunt in het planvoornemen is dat de daken constructief geschikt zijn voor zonnepanelen. Maatregelen om de emissies te beperken zijn inzet van elektrische mobiele werktuigen.

Onderzoek de mogelijkheden voor inzet alternatieve energiebronnen en realisatie van een energiehub

De inzet op zonne-energie op daken is niet voldoende om te voorzien in een stabiele energieopbrengst jaarrond. Een combinatie met een andere energiebron is hierdoor noodzakelijk om zelfvoorzienend te zijn. Andere mogelijke energiedragers zijn windenergie en WKO-installaties. Uit het MER blijkt dat de mogelijkheden voor windturbines op het bedrijventerrein gering zijn door de aan te houden afstanden tot woningen in verband met geluid en slagschaduw en vanwege aan te houden veiligheidsafstanden tot hoogspanningsleidingen, buisleidingen, kantoren e.d. Ga op basis van gebruikscijfers na wat nodig is om een passend energiesysteem te ontwikkelen. Onderzoek de mogelijkheden om het bedrijventerrein aan te sluiten op windpark Veenwieken,



zonneparken in de omgeving en de mogelijkheden voor gebruik van restwarmte van de RWZI. Ga na of op grotere afstand van het plangebied windturbines kunnen worden geplaatst die het bedrijventerrein kunnen voorzien van energie. Bekijk samen met de vestigende partijen de mogelijkheden voor een energiehuis waar lokaal opgewerkte duurzame energie in de vorm van elektriciteit, warmte en waterstof weer lokaal afgezet kan worden.

Beperken van lichthinder

Uit informatie van omwonenden (zienswijzen) blijkt dat er zorgen zijn met betrekking tot lichthinder vanuit het bedrijventerrein. Voor het voorkomen van lichthinder moeten de volgende maatregelen worden getroffen:

- Straatverlichting maximaal 6 meter hoog, afgeschermd en gericht.
- Geen verlichte reclame-uitingen boven 4 meter.
- Grondwal ten minste 3 meter hoog, in ieder geval daar waar de grondwal in de zichtlijn van interne weg en woningen ligt.

10.3.3 Aanbevelingen

In het MER wordt een aantal aanbevelingen gedaan:

- ***Beperk de effecten op de bodem***
Beperk verdichting van de bodem door gebruik te maken van vaste bouwwegen en/of rijplaten. Hanteer extensief beheer, een ruigere begroeiing zorgt voor een diepere beworteling en droogtebestendigere vegetatie, ook is extensief beheer minder belastend voor de bodem.
- ***Ver groot de circulariteit van beoogde bedrijvigheid***
De circulariteit van de beoogde bedrijvigheid is onzeker wanneer er geen voorwaarden worden gesteld. Deze kunnen privaatrechtelijk worden geregeld via een koopovereenkomst. Mogelijke maatregelen zijn het opstellen van een materialenpaspoort, gebruik van cradle to cradle gecertificeerde materialen en in te zetten op losmaakbaarheid.
- ***Beperken drinkwaterverbruik***
Zet in op hergebruik van overtollig hemelwater. Hergebruik van overtollig hemelwater kan het drinkwaterverbruik verminderen. Het overtollige regenwater kan worden opgevangen en gebruikt worden voor bewatering van groene gevels/groene daken en/of het doorspoelen van toilet e.d.
- ***Beperken van oververhitting gebouwen***
In het planvoornemen wordt veel aandacht besteed aan openbaar groen en water. Ook op de kavels zelf is een zone opgenomen voor groen. Naast hitte-eilanden buiten kan sprake zijn van oververhitting van gebouwen. Oververhitting van gebouwen kan worden beperkt door in te zetten op groene gevels/groene daken en half verharding/open verharding toe te passen waar mogelijk. Ook zomer-nachtventilatie kan oververhitting van gebouwen mogelijk tegengaan.
- ***Stimuleren duurzaam vervoer***
De verkeersgeneratie van het bedrijventerrein kan worden beperkt door in te zetten op langzaam en openbaar vervoer (lopen, fiets en OV). Bijvoorbeeld door het bedrijventerrein aan te sluiten op het hoofdfietsnetwerk van Hardenberg.
Bij de verdere uitwerking van de beoogde ontwikkeling zijn meerdere mogelijkheden voor het integreren van vormen van duurzame mobiliteit. Zo kunnen afspraken worden gemaakt met de te vestigen bedrijven voor het inzetten van deelmobiliteit, zijnde deelauto's of deelfietsen.
- ***Natuurinclusief bouwen***

Door in het omgevingsplan een voorschrift natuurinclusief bouwen op te nemen kan het plan een extra bijdrage leveren aan soorten die zijn gebonden aan gebouwen (gevels, daken en tuinen). Soorten die aangetrokken kunnen worden zijn o.a. zwarte roodstaart, scholekster, gewone dwergvleermuis.

- ***Draag zorg voor goede landschappelijke inrichting***

Een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is noodzakelijk ter verbetering van het zicht en aanzicht op het bedrijventerrein vanuit de omgeving en goede inpassing van waardevolle landschappelijke structuren. Maak visualisaties van het bedrijventerrein zodat voor de omwonenden duidelijk is hoe het bedrijventerrein eruit komt te zien. Door duidelijke beeldkwaliteitscriteria op te nemen kan worden gestuurd op de vormgeving van de bebouwing zodat het ontstaan van 'grijze dozen' kan worden voorkomen.

- ***Verhoog de levensduur van de aan te planten bomen***

Bomen in stedelijke/verharde omgeving hebben over het algemeen een lage overlevingskans en bereiken over het algemeen een leeftijd van 30 jaar. Draag zorg voor voldoende groeiruimte en verbeter de kwaliteit van de bodem. Kies locaties op ruime afstand van kabels en leidingen. Zorg voor circa 100 m³ ondergrondse ruimte (1 m³ per groei-jaar).

Plant soorten die klimaatbestendig zijn en tegen langdurige droogte bestand zijn. Bij voorkeur streekeigen soorten.

10.3.4 Toetsing doelbereik VKA

In het MER wordt het voorkeursalternatief getoetst aan het doelbereik. Vanuit de gemeente en provincie geldt een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden voor de uitbreiding:

1. Uit de programmeringsafspraken met de provincie volgt dat aan de goedkeuring van de uitbreiding van het bedrijventerrein voorwaarden zijn gekoppeld waaronder het realiseren van een toekomstbestendig bedrijventerrein, waarbij water en bodem sturend zijn.
2. De Gemeenteraad heeft als voorwaarde meegegeven dat voorzieningen moeten worden getroffen die de toekomstige uitbreiding aan het zicht zullen onttrekken, geluid/lichthinder kan wegnemen maar wel landschappelijk inpasbaar zijn.
3. Het bedrijventerrein moet zoveel mogelijk energieneutraal worden ontworpen en moet de mogelijkheid bieden om in de toekomst een waterstof-tankstation te realiseren.
4. Naast bedrijvigheid moet ruimte worden geboden aan de uitbreiding van verdeelstation Enexis/TenneT met 3,4 hectare.

Uit het MER blijkt dat met het voorkeursalternatief, met een aanvullende mitigerende maatregelen, het doelbereik wordt gehaald.

10.3.4.1 Kwaliteitseisen provincie toekomstbestendig bedrijventerrein

De kwaliteitsambities van de provincie zijn opgenomen in . De ambities hebben betrekking op het beperken van gebruik van drinkwater, het stimuleren van circulair bouwen (MPG), duurzaam gebruik van grondstoffen, het realiseren van een gezonde en groene leefomgeving, inzet op groene energie en zorgvuldig ruimtegebruik.

- ***Bodem en water***

Er is geen doelstelling opgenomen om het drinkwaterverbruik te verminderen. Bij aanbevelingen worden de mogelijke maatregelen benoemd.

- ***Circulariteit***

Er zijn geen gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van circulariteit gespecificeerd voor bedrijventerreinen. Bij aanbevelingen is een voorzet gedaan om een positieve bijdrage te leveren aan circulariteit.

- **Gezonde en groene leefomgeving**

In het planvoornemen wordt in het openbare gebied ingezet op de realisatie van een groene en gezonde leefomgeving voor mens en dier. Door ook natuurinclusief te bouwen (zie aanbevelingen) kan ook gebouwniveau een bijdrage worden geleverd.

- **Inzet groene energie**

Het nieuwe bedrijventerrein wordt niet aangesloten op het aardgasnetwerk en de daken van bedrijfsgebouwen dienen geschikt te zijn voor zonnepanelen, daarnaast is groene energie het uitgangspunt. Er wordt voldaan aan de gestelde ambitie van de gemeente.

- **Zorgvuldig ruimtegebruik**

Er wordt voldaan aan de eis dat de gronden worden verkocht aan eindgebruikers en een minimaal bebouwingspercentage van 50%.

10.3.4.2 *Beperken zichtbaarheid bedrijventerrein en geluid/licthinder op omgeving (gemeenteraad)*

Het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast met een grondwal en opgaande beplanting bestaande uit bomen en struiken. Hiermee wordt het zicht op het bedrijventerrein vanuit omwonenden zoveel als mogelijk beperkt. Aangezien de bouwhoogte van de bedrijven hoger is dan de beplanting (zeker in de eerste periode) en in de winterperiode het bosschage na bladval geen zicht beperkt, blijft altijd sprake van enig zicht op het bedrijventerrein.

10.3.4.3 *Inzet op zoveel mogelijk energieneutraal*

Het bedrijventerrein wordt niet aangesloten op het gasnetwerk en de daken dienen geschikt te zijn voor zonnepanelen. Uit het MER blijkt dat de kansen voor windturbines op het bedrijventerrein gering zijn. De gemeente heeft besloten om wind geen deel uit te laten maken van het VKA. Er dient te worden gezocht naar mogelijkheden voor andere energiebronnen en de realisatie van een smart energy hub.

10.3.4.4 *Ruimte voor Enexis/TenneT*

Op het bedrijventerrein wordt ruimte voorzien voor het nieuwe verdeelstation van Enexis/TenneT.

10.3.5 Doorvertaling omgevingsplan-voorkeursvariant

Het voorkeursalternatief wordt doorvertaald in het omgevingsplan. In het omgevingsplan worden milieuregels opgenomen met betrekking tot geur, geluid, licht, stikstof en natuurinclusief bouwen:

- **Geur**

Er wordt aangesloten bij het geurbeleid van de provincie Overijssel (Beleidsregel geur door milieubelastende activiteiten (niet-veehouderijen, 2024) voor gebouwen uit categorie A.

- **Geluid kavelemissies**

in het omgevingsplan worden aangepaste kavelemissies opgenomen, namelijk 58 dB(A)/m² in het noordelijk deel en 62 dB(A)/m² in het zuidelijk deel.

- **lichthinder**

In het omgevingsplan wordt lichthinder op omgeving beperkt door het opnemen van voorschriften.

- **Stikstof**



In de berekeningen ten behoeve van het MER is uitgegaan van een aardgasvrij bedrijventerrein. In de berekeningen is rekening gehouden met emissies als gevolg van een toename van het verkeer. Er is geen rekening gehouden met overige bedrijfsemissies. In het omgevingsplan wordt het gebruik van brandstof aangedreven materieel en machinerieën (met uitzondering van vrachtwagens, bestelwagens en personenvoertuigen) in de gebruiksfase verboden.

- **Natuurinclusief bouwen**

er worden regels opgenomen die het natuurinclusief bouwen van gebouwen zal bevorderen.

10.3.6 Monitoring

In het MER wordt een aanzet gedaan voor het monitoringsprogramma. Het programma heeft als doel om de voorspelde milieueffecten en de effectiviteit van de voorgestelde mitigerende maatregelen te monitoren. Daarnaast draagt monitoring bij aan het kunnen sturen wanneer blijkt dat effecten negatiever uitvallen dan beoordeeld in het MER.

Uit het MER blijkt dat voor de volgende aspecten monitoring noodzakelijk is:

- Verkeer: de effecten van verkeer zijn gebaseerd op kencijfers en het verkeersmodel. Het is van belang om de intensiteiten en afwikkeling op de hoofdwegen en kruispunten te monitoren. Ook de mitigerende maatregelen om sluipverkeer over de Stegerensallee te beperken dient te worden gemonitord.
- Geluid: ook de effecten van geluid zijn gebaseerd op modelberekeningen. De meldingen bij de omgevingsdienst/gemeente met betrekking tot geluidhinder worden gemonitord.
- Energie: de energiepotentie en vraag is gebaseerd op kencijfers. Bij nadere uitwerking worden de mogelijkheden voor windturbines (en overige energiedragers) en een energiehub onderzocht. Van belang is dat de energievraag en -aanbod wordt gemonitord zodat hierop in kan worden gespeeld.
- Lichthinder; uit de referentiesituatie blijkt dat sprake is van lichthinder. In het MER zijn mitigerende maatregelen opgesteld om lichthinder te beperken. De effecten van lichthinder zijn afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van het bedrijventerrein, het is hierdoor van belang dat de effecten worden gemonitord zodat eventueel extra mitigerende maatregelen kunnen worden genomen. De meldingen bij de omgevingsdienst/gemeente met betrekking tot lichthinder worden gemonitord.

Door monitoring kunnen de effecten beter inzichtelijk worden gemaakt en gebruik worden gemaakt van nieuwe gegevens die mogelijk in toekomst beschikbaar komen. Mogelijk kan als gevolg van monitoring het treffen van aanvullende mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Hoofdstuk 11 Uitvoerbaarheid

11.1 Economische uitvoerbaarheid

11.1.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

11.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

In het geval van de uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal Oost is de gemeente eigenaar van de gronden die nodig zijn voor de uitbreiding. Daarmee is de gemeente initiatiefnemer en realiseert de uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal Oost voor eigen rekening en risico. De gemeente heeft daarvoor vanuit de begroting middelen gereserveerd om de uitbreiding van het bedrijventerrein te realiseren.

Daarmee is aangetoond dat de ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is

11.1.3 Kostenverhaal

Bij wijzigingen van het omgevingsplan waarbij kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt is de gemeente verplicht de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen voor het aanleggen van openbare voorzieningen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers van kostenverhaalplichtige activiteiten die profijt hebben hiervan.

In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is een overzicht opgenomen van de kostenverhaalplichtige activiteiten. Aangewezen bouwactiviteiten zijn bijvoorbeeld het bouwen van woningen, bedrijfspanden, kantoren en winkels. Er zijn nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren. Het kostenverhaal kan via een van onderstaande opties verzekerd worden:

- via regels kostenverhaal in het omgevingsplan;
- via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit;
- via de gronduitgifte-overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar/eigenaren, indien de gemeente het volledige kostenverhaalsgebied in eigendom heeft.

Rollepaal Oost

In het geval van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal Oost is sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit. In het voorliggende geval is de gemeente Hardenberg eigenaar van de gronden waarop deze kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt. De gemaakte kosten worden bij grondverkoop via de grondprijs verhaald.

Hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.



11.1.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving.

De gemeente kan de kosten van nadeelcompensatie geheel of gedeeltelijk verhalen op de initiatiefnemer. De gemeente kan een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer over kostenverhaal waarin de kosten voor nadeelcompensatie worden meegenomen. Bij publiekrechtelijk kostenverhaal worden ook de geraamde kosten van nadeelcompensatie op de aanvrager verhaald. De kosten voor nadeelcompensatie staan op de kostensoortenlijst (bijlage IV Omgevingsbesluit). Het is verboden kostenverhaalsplichtige activiteiten uit te voeren als de kosten nog niet zijn betaald. Dit regelt artikel 13.12 van de Omgevingswet.

Rollepaal Oost

In het voorliggend geval is de gemeente eigenaar van de gronden en zelf initiatiefnemer. Dit betekent dat eventuele kosten voor nadeelcompensatie ten laste van de gemeente komen.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.2.1 Algemeen

Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag aangeven of participatie heeft plaatsgevonden (artikel 7.4, lid 2 Omgevingswet). Goede participatie maakt een plan of initiatief beter. Deze samenwerking tussen belanghebbenden, gemeente en initiatiefnemer kan het plan inhoudelijk verbeteren en verrijken, bijvoorbeeld door lokale kennis te benutten. Daarbij draagt het bij aan de besluitvorming, door alle belangen in beeld te brengen en hierdoor beter rekening kan worden gehouden met deze belangen. Dit kan bijdragen aan het draagvlak van het plan.

11.2.2 Afstemming overlegpartners

Naast het formele instrumentarium, is onder de Omgevingswet ook informeel vooroverleg over plannen mogelijk. Het vooroverleg is vormvrij. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroeg stadium met elkaar op te trekken kunnen knelpunten in een vroeg stadium worden gesignaleerd. De gemeente Hardenberg heeft tijdens het ontwikkel traject meerdere keren met provincie, het Waterschap en de Veiligheidsregio (afstemmings)overleg gehad over de ontwikkeling.

In het kader van vooroverleg zal de gemeente Hardenberg de overlegpartners op de hoogte brengen dat het omgevingsplan en het MER ter inzage worden gelegd. De gemeente zal de overlegpartners verzoeken aan te geven of er specifieke aandachtspunten aan de orde zijn waarmee rekening dient te worden gehouden bij de planontwikkeling.



11.2.3 Participatie

Voor de beoogde ontwikkeling hebben in verschillende vormen verschillende participatiemomenten plaats gevonden. Hieronder is een overzicht van de belangrijkste participatiemomenten en de voortdurende dialoog tussen de gemeente, bewoners en andere belanghebbenden gedurende het planproces voor Rollepaal Oost:

- datum: [...]
- informatiebijeenkomst stedenbouwkundig plan, MER en omgevingsplan: 4 juni 2025

11.2.4 Ketenpartners

Om inzicht te krijgen in de belangen die spelen bij de gebiedsontwikkeling zijn in 2024 in voorbereiding van het project op het gebied van een aantal thema's gesprekken gevoerd met diverse ketenpartners. Het ging daarbij met name over de thema's gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. Van de betreffende besprekingen zijn verslagen gemaakt die als bijlage 10 bij de motivering van het voorliggende omgevingsplan zijn gevoegd.

11.2.5 Zienswijzen

[...]

Hoofdstuk 12 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

12.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Op grond van de artikelen 4.1 en 4.2 van de Omgevingswet moet de gemeente bij het wijzigen van het omgevingsplan die regels aan het plan verbinden die nodig zijn om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen. Uit paragraaf 4.4.3 van de memorie van toelichting op de Omgevingswet blijkt dat de evenwichtige toedeling van functies aan locaties een ruimer afwegingskader heeft dan het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Dit hangt samen met de verruimde reikwijdte van de Omgevingswet ten opzichte van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast vraagt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties om een integrale afweging tussen de verschillende thema's die gezamenlijk de kwaliteit van de fysieke leefomgeving bepalen. Dit vraagt om een afweging op het gebied van veiligheid, gezondheid, het milieu, water, landschappelijke waarden, stedenbouwkundige waarden, cultureel erfgoed, werelderfgoed, natuurbescherming, klimaatverandering, kwaliteit van bouwwerken, infrastructuur, ecosystemen, natuurlijke hulpbronnen en de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

In het navolgende wordt op deze thema's ingegaan.

Veiligheid

In hoofdstuk 4 van deze motivering is ingegaan op het thema veiligheid. Hierin is aangegeven dat met deze wijziging van het omgevingsplan binnen het deelgebied Rollepaal Oost een zogenoemd brandvoorschriftgebied wordt aangewezen, dat het beeldkwaliteitsplan de aanwezigheid van bluswater borgt en dat er regels zijn opgenomen die het ontstaan van ontwrichtende rook bij brand van opslag op buitenterreinen tegengaat. Daarmee biedt het plan voldoende waarborgen voor de veiligheid.

Gezondheid

In het MER is geconstateerd dat de gezondheid van omwonenden negatief kan worden beïnvloed door toename van het industrielawaai, wegverkeerslawaaï, verstoring van het uitzicht en lichthinder.

Met de regels die met deze wijziging van het omgevingsplan zijn opgenomen, wordt geborgd dat de uitbreiding van het industrieterrein Rollepaal past binnen de geluidruimte die hiervoor met de voormalige zone op grond van de Wet geluidhinder was gereserveerd. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat er ter hoogte van de omliggende woningen geen sprake zal zijn van een toename van de geluidbelasting door industrielawaai of wegverkeerslawaaï. Om verstoring van het uitzicht te voorkomen, wordt Rollepaal Oost afgeschermd van haar omgeving door een aarden wal en groenstroken. Bovendien zijn er regels aan het plan verbonden die lichthinder voorkomen. Daarmee is geborgd dat het wijzigen van het omgevingsplan geen nadelige invloed zal hebben op de gezondheid van omwonenden.

Het milieu

In hoofdstuk 5 van deze motivering wordt ingegaan op de gevolgen voor het milieu die samenhangen met deze wijziging van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's luchtkwaliteit, geluid, trillingen, bodemkwaliteit, geur, licht, bezonning en gezondheid. Uit gegevens van de atlas van de leefomgeving kan worden opgemaakt dat de luchtkwaliteit op en rond industrieterrein Rollepaal bijzonder goed is. Gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling zal deze nauwelijks van invloed zijn op de lokale luchtkwaliteit.



Met het omgevingsplan wordt geborgd dat geen sprake is van een toename van de geluidbelasting ten opzichte van de geluidruimte die het industrieterrein Rollepaal in de bestaande situatie was toegekend. Evenmin zal de geluidbelasting door het wegverkeer toenemen. De bedrijfsmatige activiteiten die op Rollepaal Oost worden toegestaan, zullen geen aanleiding geven tot merkbare trillingen in de omgeving van het bedrijventerrein. De bodemkwaliteit op de uitbreidinglocatie is ruimschoots voldoende voor het gebruik als bedrijventerrein. Door de bedrijfsactiviteiten die op Rollepaal Oost worden toegelaten, zal mede door de planregels geen sprake zijn van geurhinder. Daarnaast worden er regels aan het omgevingsplan verbonden die hinder in de omgeving door terreinverlichting en reclame-uitingen zullen voorkomen.

De bouwregels die aan het omgevingsplan voor Rollepaal Oost worden verbonden, zullen tegengaan dat sprake zal zijn van hinderlijke schaduw door nieuwe gebouwen op het industrieterrein. Tot slot bieden de planregels voldoende waarborgen voor de bescherming van de gezondheid van omwonenden en gebruikers van het deelgebied Rollepaal Oost.

Water

Voor het MER is een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de waterbergingsopgave binnen het deelgebied Rollepaal Oost kan worden gerealiseerd. De in het Bal opgenomen regels bieden voldoende waarborgen voor de waterkwaliteit. De waterpartijen die op Rollepaal Oost worden aangelegd, zullen worden voorzien van natuurvriendelijke oevers. Daarmee vormen de Rijksregels en de regels die met deze wijziging van het omgevingsplan daaraan worden verbonden, voldoende waarborgen voor de waterkwaliteit en de waterkwantiteit.

Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Uit het MER blijkt dat het aspect landschap licht negatief beoordeeld door aantasting van de landschapsstructuren en beleving en de bodemingrepen. De grondwal is in het open landschap weliswaar een gebiedsvreemd object en onderbreekt de landschapsstructuren. Echter, wanneer er geen grondwal wordt aangelegd is er vanuit de omgeving en woningen direct zicht op het bedrijventerrein. Ook wanneer de zone wordt voorzien van beplanting is er sprake van zicht in de winterperiode (na bladval). Daarom wordt om het landschappelijke karakter van het buitengebied te bewaren, het oprichten van een 3 meter hoge grondwal in de planregels als verplichting opgenomen. Om de stedenbouwkundige inpassing van het bedrijventerrein te borgen, is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundige plan is op grond van het omgevingsplan opgelegd aan de ontwikkelaars binnen het deelgebied om de stedenbouwkundige kwaliteit te borgen.

Cultureel erfgoed

De gronden waarop de uitbreiding van industrieterrein Rollepaal is beoogd, zijn aangemerkt als 'open veenontginningslandschap'. De gebouwen aan de Schutwijk 2 en 4 zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De gronden waarop Rollepaal Oost gerealiseerd zal worden, hebben een lage tot middelmatige archeologische verwachtingswaarde. De ontwikkeling van Rollepaal Oost zal afbreuk doen aan het open veenontginningslandschap dat dit deelgebied kent.

De beide gemeentelijke monumenten aan de Schutwijk 2 en 4 blijven behouden en de lage tot middelmatige archeologische verwachtingswaarde staat de ontwikkeling van Rollepaal Oost niet in de weg. Ondanks de beperkte aantasting van het open veenontginningsgebied is geen sprake van onaanvaardbare aantasting van cultuurhistorische waarden.



Natuurbescherming en ecosystemen

In de directe omgeving van de uitbreidingslocatie Rollepaal Oost liggen geen Natura 2000 gebieden of Natuurnetwerkgebieden. Uit de passende beoordeling blijkt dat de realisatie van de uitbreiding van industrieterrein Rollepaal niet leidt tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura 2000 gebieden. Uit een uitgevoerd onderzoek naar binnen het gebied aanwezige soorten blijkt dat Rollepaal Oost een leefgebied biedt voor beschermde soorten egel en kleine marterachtigen. Hoewel de ontwikkeling op den duur een positieve bijdrage kan leveren door ontwikkeling van een robuuste groen- en waterstructuur, leidt de ontwikkeling bij aanvang tot licht negatieve effecten op de aanwezige soorten.

De effecten moeten worden gemitigeerd. Het gaat daarbij om:

- het opstellen van een inrichtingsplan en ecologisch werkprotocol voor de beschermde soorten (kleine marterachtigen en egel). Aanleg en beheer van compensatielocaties voor de soorten. Aanvraag van benodigde vergunningen flora-fauna activiteit;
- het aanbrengen van extra beschutting zoals takkenrillen, steenhopen in het boschage op de grondwal;
- aanplanten van inheemse biodiverse en droogte bestendige beplanting op de grondwal met circa 10 procent groenblijvende soorten als hult, wilde liguster, grove den, laurierwilg;
- realisatie van natuurvriendelijke oevers in de brede watergangen met ondiepe zones geschikt voor grote modderkruiper.

Daarnaast wordt aanbevolen om in het omgevingsplan een voorschrift natuurinclusief bouwen op te nemen. Hiermee kan het plan een extra bijdrage leveren aan soorten die zijn gebonden aan gebouwen (gevels, daken en tuinen). Soorten die aangetrokken kunnen worden zijn onder andere zwarte roodstaart, scholekster en gewone dwergvleermuis. Onder deze voorwaarden leidt de ontwikkeling van Rollepaal Oost niet tot een onaanvaardbare aantasting van natuurwaarden.

Klimaatverandering

Het voor de ontwikkeling van Rollepaal Oost beoogde gebied is niet overstromingsgevoelig. Bij de ontwikkeling kan ruimschoots worden voorzien in de voor het gebruik als industrieterrein benodigde waterbergingscapaciteit.

Infrastructuur

Voor zover er een beperkingengebied over het plangebied is gelegen is deze in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan vastgelegd. Het gaat daarbij om het brandvoorschriftengebied vanwege de bestaande buisleidingstrook ten oosten en zuiden van het plangebied. Daarmee wordt voldoende waarborg voor de veiligheid van de nieuwe gebruikers van het plangebied geboden. In het stedenbouwkundige plan is beschreven hoe de infrastructuur binnen Rollepaal Oost moet worden vormgegeven uit het oogpunt van zowel de verkeersveiligheid als de landschappelijke- en stedenbouwkundige kwaliteit.

Natuurlijke hulpbronnen

Voor het duurzaam inrichten van het bedrijventerrein Rollepaal Oost zijn duurzaamheidsprincipes van toepassing. Deze principes hebben te maken met duurzaam bouwen, maar ook met duurzaam ruimtegebruik, terreinbeheer en duurzaam omgaan met energie en fysieke stromen. Voor Rollepaal Oost wordt in het 'Stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit Rollepaal Oost' (zie bijlage 2) hierop aangesloten.



Toegankelijkheid openbare ruimte

De openbare ruimte van het industrieterrein Rollepaal Oost krijgt een functionele inrichting, gericht op de bedrijvigheid die op het industrieterrein zal gaan plaatsvinden. Niettemin is in het stedenbouwkundige plan opgenomen dat deze openbare ruimte wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel water en grond, strakke structuren en een brede, groene omlijsting. De openbare ruimte krijgt ook een verblijfsfunctie. De grondwal zal ook grotendeels als openbare ruimte worden ingericht met een fietspad en een voetpad. De helling van deze paden zal zodanig zijn dat veilig het talud op en afgereden en gelopen kan worden. Deze uitgangspunten zijn neergelegd in het stedenbouwkundige plan annex inrichtingsplan voor de openbare ruimte, dat aan de wijziging van het omgevingsplan ten grondslag heeft gelegen.

Onderlinge samenhang thema's fysieke leefomgeving

Uit de laddertoets (zie paragraaf 7.2) blijkt dat de prognose van de uitbreidingsvraag in West-Overijssel het grootst is naar grootschalige distributie, grootschalige productie en het reguliere segment. Met de beoogde uitbreiding van Rollepaal Oost kan aan deze behoefte tegemoet worden gekomen. Concreet hebben meerdere geïnteresseerde bedrijven uit Dedemsvaart de intentie uitgesproken zich op Rollepaal Oost te willen vestigen. De vraag naar bedrijventerreinen voor zwaardere bedrijvigheid kan niet worden opgelost binnen bestaand stedelijk gebied. In de laddertoets wordt aangegeven dat de bestaande voorraad geen directe oplossing biedt voor het invullen van (een deel van) de ruimtevraag. Het voorzien van ruimte op het huidige bedrijventerrein Rollepaal middels herstructurering is geen optie, omdat de bestaande voorraad geen directe oplossing biedt voor de vraag. Het beleid van provincie en gemeente ziet toe op clustering van bedrijventerreinen, waardoor een uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal voor de hand ligt.

Er is geen alternatieve locatie voor een nieuw bedrijventerrein binnen Dedemsvaart onderzocht. Wel is de locatie van de uitbreiding nader onderzocht. Uitbreiding naar de zuidzijde is geen realistisch uitvoerbaar alternatief vanwege de beperkingen door de hogedrukleidingen, de openheid van het landschap en de financiële beperkingen (geen grondpositie). Uit de laddertoets blijkt dat uitbreiding aan de oostzijde de sterke ruimtelijke voorkeur heeft vanwege de duidelijke functiescheiding tussen bedrijventerrein en landelijk gebied en de benodigde uitbreiding van TenneT/Enexis.

Bij de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan zijn de hiervoor genoemde thema's met betrekking tot de fysieke leefomgeving in onderlinge samenhang beschouwd. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundige plan is bijvoorbeeld zowel aandacht besteed aan de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maar daarnaast ook aan de verkeersveiligheid en de functionaliteit van het gebied voor de daarbinnen mogelijk te maken gebruiksactiviteiten. De waterberging die binnen het plangebied moet worden gerealiseerd is zo vormgegeven dat deze de belevingswaarde van het industrieterrein bevordert maar ook aansluit bij de historische verkaveling van het gebied. Door de afweging van deze verschillende thema's in onderlinge samenhang wordt geborgd dat met het wijzigen van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg voor de uitbreiding van industrieterrein Rollepaal, met het plan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is geborgd.



12.2 Borging in het omgevingsplan

In de voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden regels gesteld aan de activiteiten op locaties. De wijze waarop de regels onderling worden afgewogen vloeit voort uit de instructieregels die zijn gesteld met het oog op een evenredige toedeling van functies aan locaties . Op welke wijze dat is vormgegeven op de kaart en in de regels volgt uit het MER en de voorliggende motivering.