

STEDENBOUWKUNDIG PLAN, INRICHTING OPENBARE RUIMTE & BEELDKWALITEIT

ROLLEPAAL OOST

november 2025

RHO ADVISEURS

COLOFON

DATUM: november 2025
PROJECT: Stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit Rollepaal Oost
OPDRACHTGEVER: Gemeente Hardenberg
PROJECTNUMMER: 20220832 / 20231098
REFERTE: Emiel Oude Wesselink, Marieke Rekswinkel, Kai Nieuwenhuizen, Faya Jansen

CONTACT:
RHO ADVISEURS - Deventer
Keizerstraat 21
7411 HD Deventer
T: 0570-745605
E: emiel.oudewesselink@rho.nl / marieke.rekswinkel@rho.nl
W: www.rho.nl

RHO ADVISEURS

INHOUD

1. INLEIDING 4

2. RUIMTELIJKE ANALYSE PLANGEBIED 6
   2.1 omschrijving plangebied
   2.2 impressie omgeving
   2.3 landschap
   2.4 historie
   2.5 bodem, water en hoogteverschillen

3. BELEIDSANALYSE 15
   3.1 provinciaal beleid
   3.2 gemeentelijk beleid

4. KERNKWALITEITEN EN ONTWERPUITGANGSPUNTEN 20
   4.1 kernkwaliteiten
   4.2 ontwerpuitgangspunten

5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN 26
   inclusief profielen

6. INRICHTING OPENBARE RUIMTE 38

7. DUURZAAMHEIDSASPECTEN 44

8. BEELDKWALITEIT 47
   8.1 openbare ruimte
   8.2 kavelinrichting
   8.3 bebouwing
   8.4 aanvullende criteria per deelgebied

9. PRINCIPE KAVELPASPOORTEN 56

BIJLAGE
   VISUALISATIES

1. INLEIDING

De gemeente Hardenberg wil het bedrijventerrein Rollepaal in Dedemsvaart aan de oostzijde uitbreiden. De vraag naar bedrijventerreinen is groot en het aanbod minimaal. Om te voorzien in de groeiende behoefte aan bedrijfsgronden wordt hier invulling aan gegeven.

In dit stedenbouwkundig plan wordt in beeld gebracht op welke manier de uitbreiding van Rollepaal wordt voorgesteld.

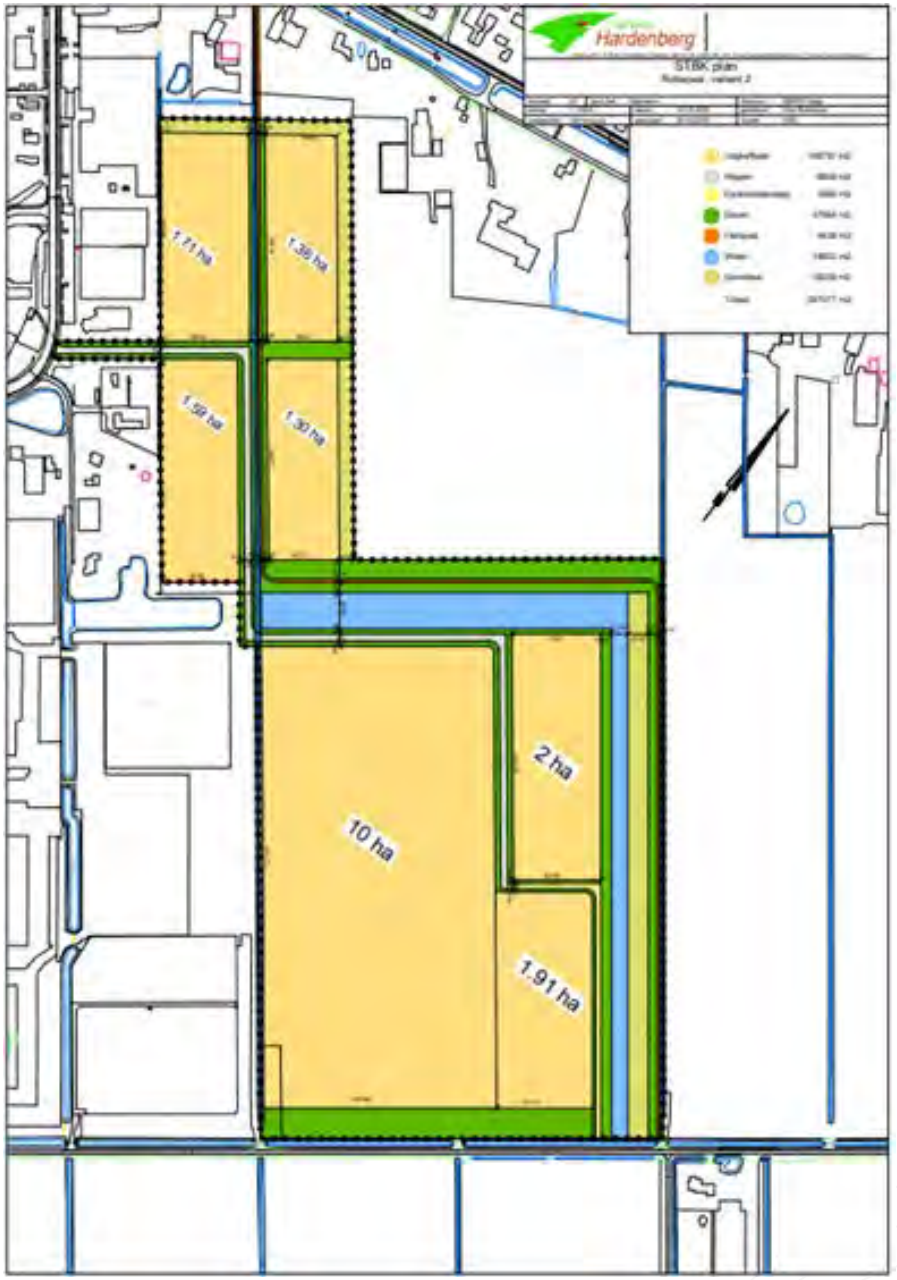
1. INLEIDING

Ten oosten van de kern Dedemsvaart ligt het bedrijventerrein Rollepaal. De gemeente Hardenberg heeft de wens uitgesproken dit bedrijventerrein verder in oostelijke richting uit te breiden. De behoefte aan bedrijventerreinen is groot.

De eerste stap om een omgevingsplan Rollepaal Oost te maken, is het maken van een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD). Deze is begin 2023 ter inzage gelegd. De NRD geeft aan welke onderzoeken in het kader van een Milieu Effect Rapportage (MER) moeten plaatsvinden en tot welk niveau. In de NRD is in het derde hoofdstuk 3 een concept stedenbouwkundige schets (studie) voor het plangebied Rollepaal Oost opgenomen. (Zie figuur hiernaast/ figuur 3.1 in NRD). Dit was een eerste aanzet tot een stedenbouwkundig ontwerp. Deze schets is het vertrekpunt voor deze notitie Stedenbouwkundig Plan Rollepaal Oost.

Op basis van deze NRD, de zienswijzen op de NRD, de ruimtelijke analyse (hoofdstuk 2), het gemeentelijk en provinciaal beleid (hoofdstuk 3), de kernkwaliteiten en ontwerpuitgangspunten (hoofdstuk 4) wordt gekomen tot het ontwerp van het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 5). In hoofdstuk 6 komt de inrichting van de openbare ruimte aan de orde. In hoofdstuk 7 de duurzaamheidsaspecten, in hoofdstuk 8 het beeldkwaliteitsplan. Tot slot worden in hoofdstuk 9 de kavelpaspoorten besproken.

Het stedenbouwkundig plan inclusief het stedenbouwkundig ontwerp worden als bijlage aan het omgevingsplan toegevoegd.



stedenbouwkundig plan Rollepaal Oost (NRD uitbreiding bedrijventerrein Rollepaal Oost Dedemsvaart)

2. RUIMTELIJKE ANALYSE

Op basis van een analyse van het plangebied en de ruimtelijk relevante context, worden de landschappelijke en stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling in beeld gebracht. In de analyse worden de volgende onderdelen inzichtelijk gemaakt:

- Positionering van het plangebied aan de hand van de historische ontwikkeling. Wat zijn de cultuurhistorische elementen en hoe is de planlocatie gepositioneerd binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur.
- Landschappelijke analyse van het plangebied in de directe context.
- Stedenbouwkundige analyse van het plangebied in de directe context.

2.1 OMSCHRIJVING GEBIED

Aan de oostzijde van Dedemsvaart ligt industrieterrein Rollepaal.

Ten oosten hiervan ligt agrarisch gebied, dat vooral in gebruik is als weiland. Het is een open gebied met een kenmerkende smalle noordzuid verkaveling (noordwest- zuidoost om precies te zijn).

Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door het industrieterrein Rollepaal, aan de noordzijde voor 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.



2.2 IMPRESSIE GEBIED



zicht vanaf westzijde (kavelpad Rollepad)



zicht vanaf westzijde (kavelpad Rollepad) in oostelijke richting



zicht vanaf westzijde (kavelpad Rollepad) in zuidelijke richting



zicht op bossages bij de Spekopswijk



zicht vanaf hoek Spekopswijk en Woudbloemweg



zicht op terrein Oegema vanaf oostzijde Woudbloemweg

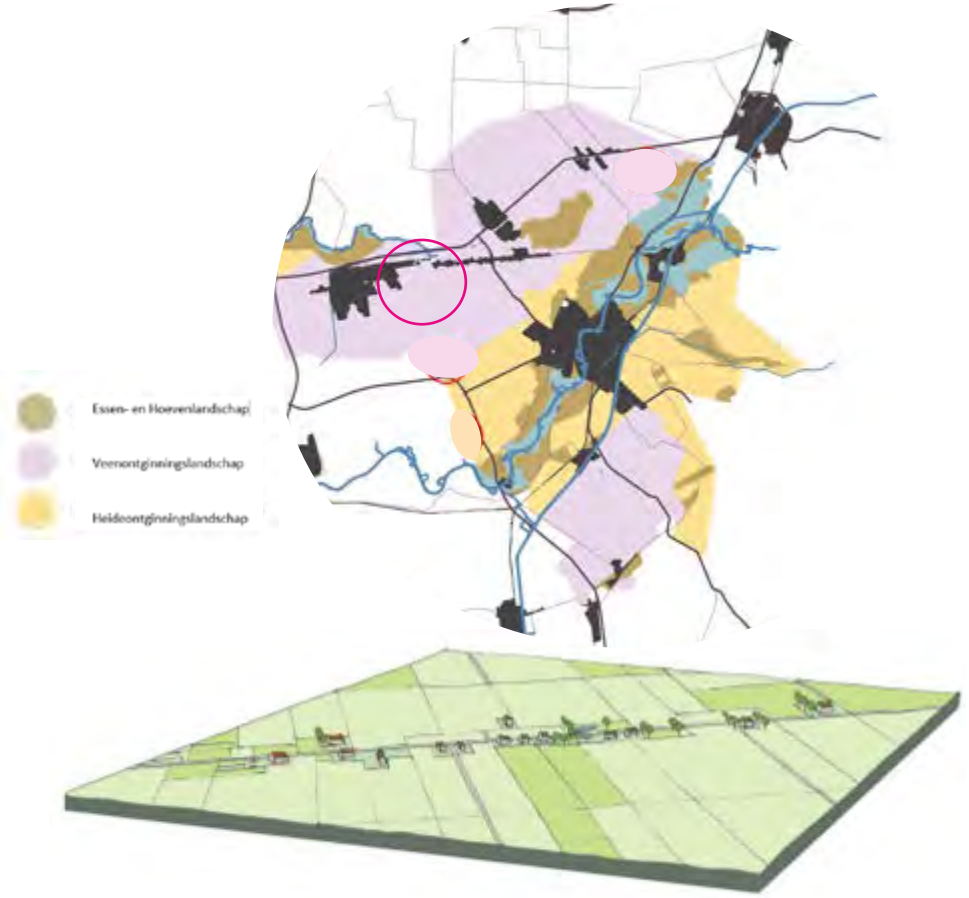
2.3 LANDSCHAP

Op het grondgebied van Hardenberg zijn een viertal landschapstypes te onderscheiden:
1. Beekdallandschap.
2. Essen- en hoevenlandschap.
3. Veenontginningslandschap.
4. Heideontginningslandschap.

Rollepaal Oost ligt in het open veenontginningslandschap.

Het veenontginningslandschap kenmerkt zich als een open, grootschalig en rationeel landschap met gestrekte verkaveling. Structuurdragers zijn veelal watergangen als grotendeels gedempte kanalen, vaarten en wijken. Om het veen af te wateren en het turf af te voeren, werden kanalen of vaarten gegraven. Dwars op de kanalen werden zogenaamde hoofdwijken gegraven en daar weer dwars daarop werden - om het veen te ontwateren - 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. Beplanting 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 langgerekte Colenbranderbos, ten oosten van het plangebied, is een voorbeeld hiervan. Het wegenpatroon in het veenontginningsgebied is gebaseerd op de rechtlijnige ontginningsstructuur. Daardoor is er sprake van een strak en rechthoekig patroon van wegen.



Vogelvluchtperspectief open veenontginningslandschap omgeving Rheezerveen



2.4 HISTORIE

Dedemsvaart rond 1850
Het afgraven van veen in Noord-Overijssel begon vrij laat, namelijk in het begin van de negentiende eeuw. Voor de afvoer van turf en de afwatering was het graven van een kanaal noodzakelijk. Op initiatief van Willem Jan Baron van Dedem werd in 1808 begonnen met het graven van het kanaal: de Dedemsvaart.

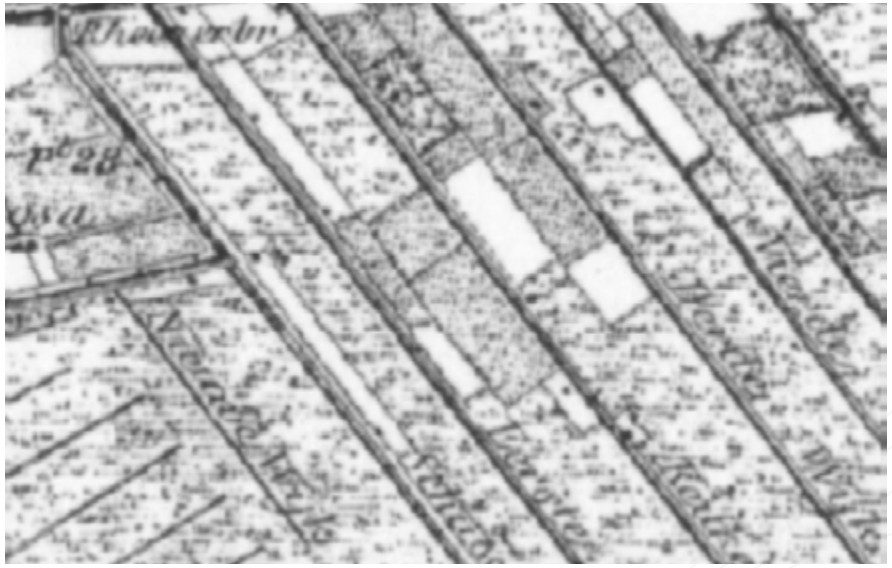
Opmerkelijk is dat juist ter plaatse van de huidige nederzetting Dedemsvaart het beloop van het kanaal niet de rechte, strakke opzet kent zoals dat ten westen en ten oosten van Dedemsvaart het geval is. Er is sprake van een aantal scherpe knikken in het beloop van het kanaal. Feitelijk zijn hier twee kanalen parallel aan elkaar gegraven: de zuidelijk gelegen Hoofdvaart (voorheen Dedemsvaart) en de ten noorden daarvan gelegen Lange Wijk. Vermoedelijk is dit het gevolg van de stagnatie die bij de vervening optrad en de afzonderlijke verveningsactiviteiten die aan het graven van het kanaal vooraf gingen.

Uit het kaartbeeld is goed te zien dat bebouwing uitsluitend langs de kanalen / vaarten is geconcentreerd.

Het plangebied rond 1850
Ten westen van het plangebied maakt de Dedemsvaart (nu Hoofdvaart) een knik in noordelijke richting, om aan te sluiten op de Lange Wijk. Vrijwel loodrecht op deze Lange Wijk werden de wijken gegraven. Deze liggen op ongeveer gelijke afstand van elkaar. De afgegraven veengronden worden in gebruik genomen als weide- en akkerland. Aan de noord- en zuidzijde van de hoofdvaarten is bebouwing te vinden.



Dedemsvaart rond 1850

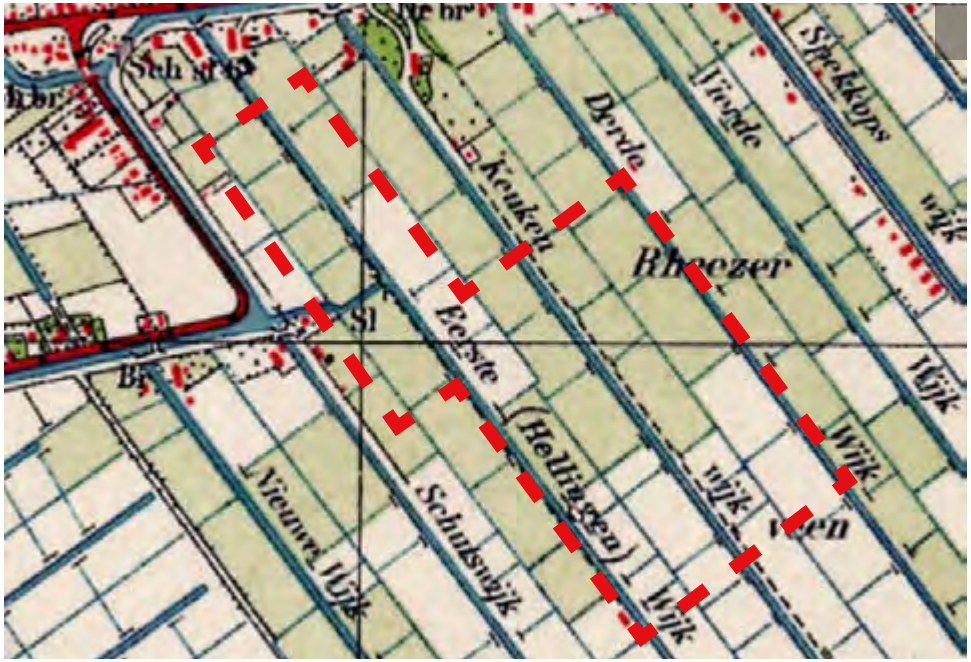

plangebied rond 1850



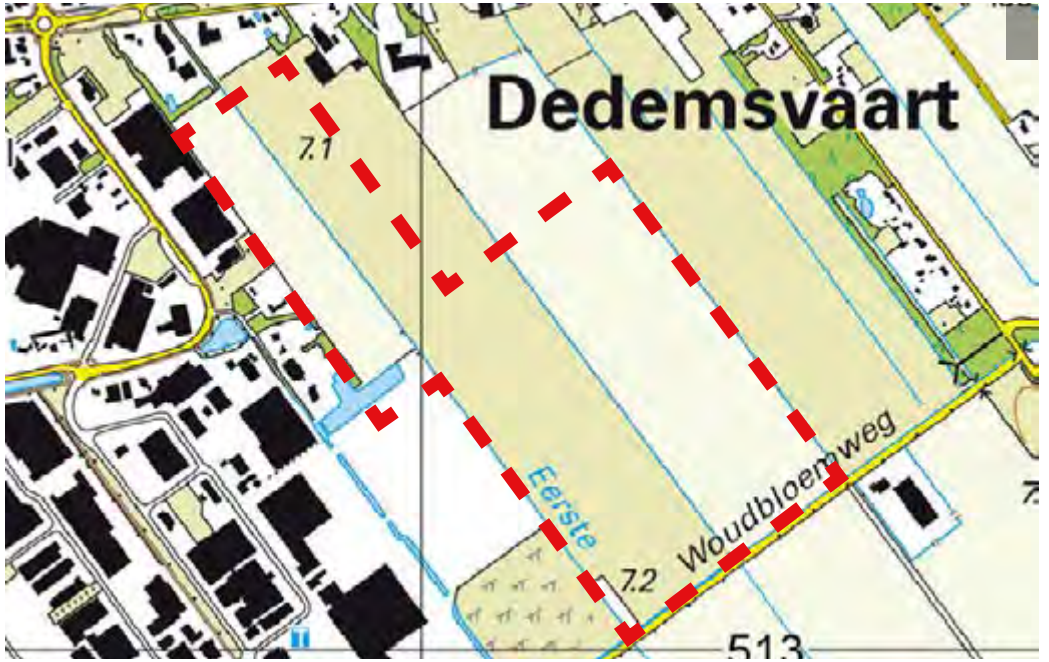
rond 1900



rond 1990



1950



2022

1900
Op de kaart van rond 1900 is te zien dat rond die tijd de meeste gronden afgegraven waren. Een deel van de gronden ten zuiden van De Dedemsvaart (Hoofdvaart) wordt nog verveend (roze op kaart).

Langs de Hoofdvaart en de Lange Wijk is de hoeveelheid bebouwing sterk toegenomen. Langs de noordzijde van de Hoofdvaart loopt een stoomtramlijn. Op het kaartbeeld is verder te zien dat naast de agrarische activiteiten andere vormen van bedrijvigheid voorkomen, zoals een aardappelmeelfabriek. Tussen de noordwest-zuidoost lopende wijken lopen parallel hieraan smallere sloten. Dwars hierop lopen korte sloten. Langs de noordwest-zuidoost lopende wegen en paden (vaak onverhard) is wegbeplanting aanwezig. Hier en daar zijn bosjes aanwezig.

1950
Het zogenaamde Rheezerveen wordt verder ontwikkeld.
De naamgeving en nummering van de wijken laat zien dat het gebied van west naar oost is ontwikkeld. De wijken heten (van west naar oost): Nieuwe wijk, Schutswijk, Eerste wijk/ Hellingenwijk, Tweede wijk/ Keukenwijk, Derde wijk, Vierde wijk en Spekopswijk. Langs deze wijken liepen paden, soms naar een klein bouwwerk (dat mogelijk werd gebruikt voor de turfwinning of als woning). Aan de Spekopswijk zijn meerdere van deze bouwwerken te vinden.

1990
Bij de Rollepaal wordt in de oksel van de Hoofdvaart een groot oppervlak in gebruik genomen als bedrijventerrein. Ten zuiden van het plangebied is de Woudbloemweg aangelegd, en ten noorden van het plangebied de N377. De lijnen van de percelen lopen door in het gebied ten zuiden van de Woudbloemsweg. De kanalen en wijken hebben hun transportfunctie geheel verloren. De Lange Wijk is gedempt, evenals de verbindende vaart tussen de Hoofdvaart en Lange Wijk. Ten behoeve van de afwatering is het Ommerkanaal doorgetrokken langs de N377.

De landbouwpercelen zijn vergroot; de dwarssloten zijn grotendeels verdwenen, waardoor de percelen doorlopen tot de Woudbloemweg. De percelen zijn ongeveer 100 meter breed en 800 meter lang.

2022
De percelen zijn verbreed door het verwijderen van tussenliggende sloten. De sloten liggen op de plekken waar voorheen de brede wijken liepen. De onderlinge afstand tussen de sloten is min of meer gelijk. De percelen zijn nu gemiddeld ongeveer 200 meter breed en 800 meter lang. Ten zuidwesten van het plangebied is een zonneveld van ongeveer 3 ha aangelegd.

2.5 BODEM EN WATER

Bodem
Uit de bodemkaart in bijgevoegde figuur blijkt dat de bodem van het plangebied voornamelijk uit moerige podzolgronden met een veenkoloniaal dek en een moerige tussenlaag bestaat (paars). Ten noorden is er sprake van veengronden met een veenkoloniaal dek op zand met humuspodzol (lila), ten zuiden van het plangebied is voor een klein gedeelte sprake van veldpodzolgronden: leemarm en zwak lemig fijn zand (licht roze).

De moerige podzolgronden zijn relatief laaggelegen podzolgronden met een moerige bovenlaag (veenlaag). Ter plekke is de veenlaag vrijwel geheel afgegraven, waardoor de bodem uit dekzandgronden met een humusrijke toplaag bestaat.

Zandgronden hebben een goede doorlatendheid waardoor regenwater goed kan infiltreren.



Water
Ten zuiden van het plangebied ligt langs de Woudbloemweg een sloot, die op de kaart van Waterschap Vechtstromen staat. In het plangebied zijn sloten aanwezig die een belangrijke functie hebben voor de afvoer van hemelwater, maar niet op de (legger)kaart staan.

Ter plaatse van het plangebied is er sprake van grondwatertrap IVc (blauw). Het maaiveld ligt op circa 6,5 m NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is gelegen op ongeveer 0,75 m onder maaiveld en de laagste grondwaterstand is gelegen op circa 1,50 m onder maaiveld.

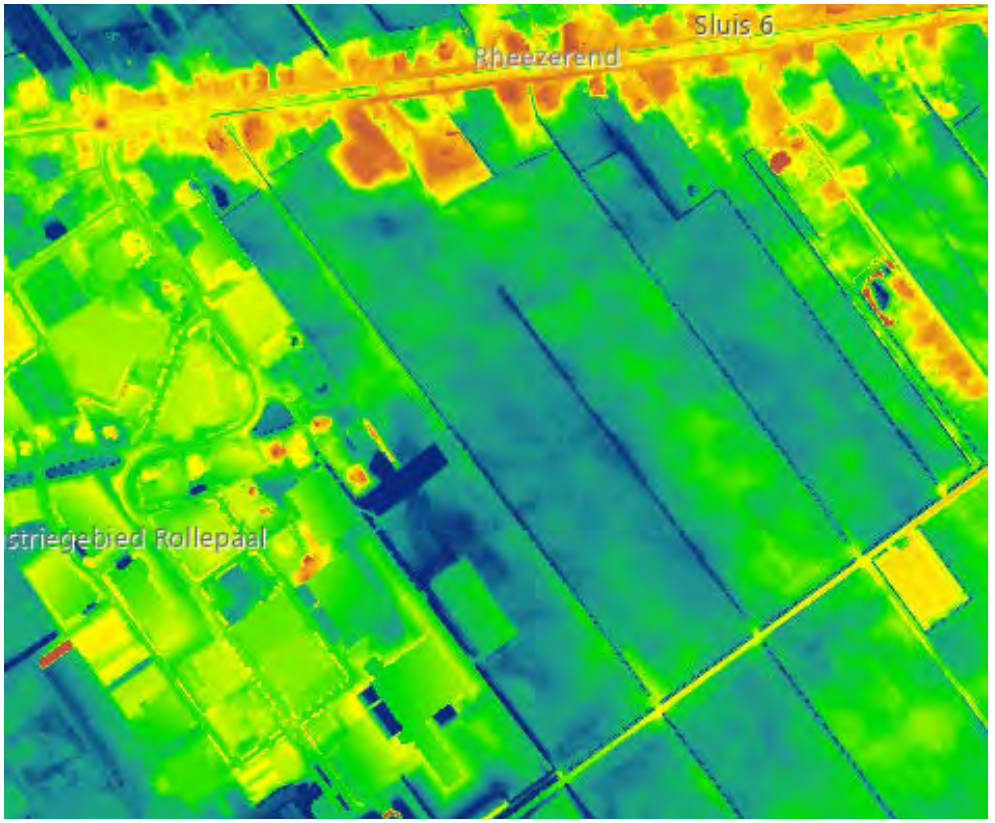




2.6 HOOGTEN

Op de hoogtekaart van de AHN (Algemene Hoogtekaart Nederland) is goed te zien dat de bebouwing aan het Rheezerend hoger ligt dan de omgeving. Ook het bedrijventerrein Rollepaal ligt hoger dan de agrarische gronden. Het meest oostelijke perceel van het plangebied ligt ook hoger dan de rest.

De sloten in noordwest-zuidoost richting zijn goed te zien op de figuur.





hoogteprofiel westoost



hoogteprofiel noordzuid

3. BELEIDSANALYSE

In dit hoofdstuk worden de relevante provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten besproken:

- Omgevingsvisie Provincie Overijssel, 2017.
- Omgevingsvisie Landstad Hardenberg, 2021.
- Landschap Identiteit Kaart, 2013.
- Bedrijventerreinenvisie, 2010.
- Bestemmingsplan Dedemsvaart, 2014.
- Programma Klimaat, Water en Biodiversiteit.
- De Groene en gezonde maatlat.
- Programma Energie (concept, 2025).

3.1 PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsvisie, provincie Overijssel, 2017
De Omgevingsvisieis 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 is gericht 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 9 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.

De Omgevingsvisie omschrijft de visie van de provincie op de ruimte in Overijssel. Daarbij wordt vooral gekeken naar zaken als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur.

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 bestaat uit drie delen: een deel Visie, een deel Beleid en een deel Uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel 2017, is er de Omgevingsverordening Overijssel 2017 en de Catalogus Gebiedskenmerken.

Ambities economie en vestigingsklimaat
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor en kwaliteitsverbetering van toerisme en vrijetijdsbesteding.

Ambities natuur
- Een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden (NNN), waaronder Natura 2000-gebieden en Nationale Parken).
- Behouden en versterken van bos- en natuurwaarden buiten het NNN.

Ambities steden en landschap
- Behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed.

Ambities mobiliteit
- Vergroten van de rol, positie en het gebruik van de fiets.

Ambities regionaal waterbeheer
- Voorbereid zijn op lange termijn; gevolgen van klimaatverandering (veiligheid en droogte).

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

Omgevingsvisie Landstad Hardenberg, 2021
Sinds 2021 beschikt de gemeente Hardenberg over een eigen Omgevingsvisie tot 2040. Het verhaal heet 'Landstad Hardenberg'. Hierin is de functie voor de hele regio verder uitgebouwd. De rode draad in de gemeente is als volgt:

- De gemeente en samenleving zijn verbonden. De Hardenbergers hebben altijd de blik naar buiten. Ze 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.

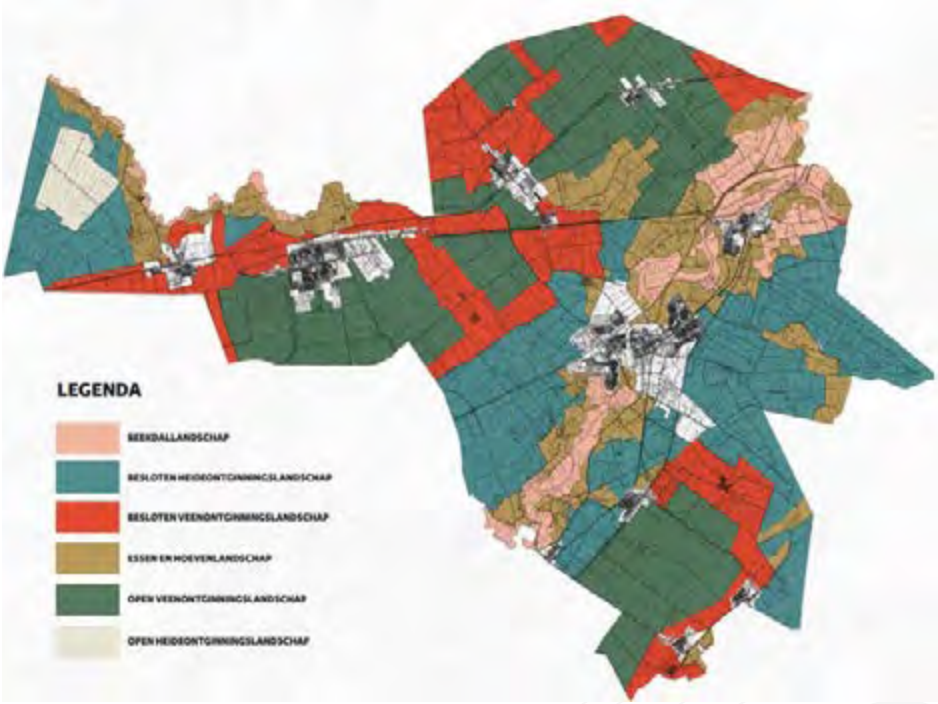
Opgave voor Dedemsvaart
De ontwikkeling van Rollepaal Oost past binnen de ambitie om tijdig in te spelen op de actuele, kwalitatieve vraag vanuit de markt, voor meer bedrijventerrein. In de omgevingsvisie is onderhavige locatie dan ook opgenomen om 10 hectare 'zacht plan' om te zetten naar harde plancapaciteit, weliswaar met een groter oppervlak dan in de omgevingsvisie was voorzien. In de omgevingsvisie zijn meerdere ambities en opgaven beschreven. Met deze ambities en opgaven wil de 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 met 95%. Dit betekent dat Hardenberg in 2050 een duurzame en fossielvrije energievoorziening heeft. In het kader van duurzaamheid is besloten het nieuwe bedrijventerrein niet aan te sluiten op het gas.

De gemeente koerst aan op een vitaal landelijk gebied:

- 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).

Landschap Identiteit Kaart (LIK), 2013
De gemeente Hardenberg onderscheidt in het LIK vier landschapstypen:

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



3.2 GEMEENTELIJK BELEID VERVOLG

Bedrijventerreinenvisie 2010

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid
In mei 2010 heeft de gemeente Hardenberg een bedrijventerreinenvisie vastgesteld. Bij het opstellen van deze visie is gebruik gemaakt van de geschetste kaders uit het landelijke, provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijventerreinen. De visie beschrijft dat vanaf 2000 de werkgelegenheid sterk is gestegen, waardoor nieuwe bedrijventerreinen nodig zijn. Het economisch profiel van Hardenberg kent veel bedrijven uit de maakindustrie en productie die geconcentreerd in de kernen van Hardenberg en Dedemsvaart aanwezig zijn.

Hardenberg is het stedelijk centrum van Noordoost-Overijssel. De gemeente Hardenberg heeft dan ook een belangrijke streekfunctie en een relatief groot verzorgingsgebied. Dit is onder andere bereikt door de proactieve houding van het gemeentebestuur en de ondernemersvriendelijke opstelling. De gemeente doet er alles aan om in de toekomst deze streekfunctie te behouden. Het gaat daarbij om het geheel van wonen, werken en voorzieningen. In het huidige collegeprogramma vertaalt dit zich voor bedrijvigheid in:

- het realiseren van een zo aantrekkelijk mogelijk ondernemersklimaat voor ondernemers;
- zorgen voor voldoende bedrijventerreinen zodat aan iedere vraag kan worden voldaan. De vraag moet daarbij wel passen binnen de aard en schaal en het profiel van de Hardenbergse economie.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij heel belangrijk, zowel bij nieuwe als bestaande terrein.

Ter plaatse van het bedrijventerrein Rollepaal was in 2009 nog 3,9 hectare uitgeefbaar. Het beleid is inmiddels wat verouderd, de destijds aangegeven beschikbare ruimte is reeds ingevuld. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe bedrijventerreinenvisie, deze zal in 2023 vastgesteld worden. In het MER zal de uitwerking van deze visie nader worden beschreven.

Bestemmingsplan Dedemsvaart
In de toelichting op het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op ‘groen‘ en ‘water‘.

Groen
Verspreid over het plangebied komen diverse groengebieden voor. Dit groen vervult verschillende functies. Naast de agrarische percelen aan de kernranden, wordt in de kern allerlei soorten recreatief en openbaar groen aangetroffen. Grotere groengebieden zijn te vinden ter plaatse van de Tuinen van Mien Ruys, het Sportcomplex De Boekweit, de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie en de recreatieplas Kotermeerstal.

Water
Het Ommerkanaal en de Dedemsvaart vormen de belangrijkste waterwegen binnen het plangebied. De Kotermeerstal verdient eveneens afzonderlijke vermelding. Deze grote recreatieplas maakt als uitloopgebied integraal deel uit van de kern. Zoals de functiekaart laat zien, komen binnen woonwijken of aan de randen daarvan diverse slootjes of vijvers voor.

Programma Klimaat, Water en Biodiversiteit
In maart 2023 heeft de gemeenteraad van Hardenberg ingestemd met het Programma Klimaat, Water en Biodiversiteit. Dit programma bevat doelstellingen en acties om de gevolgen van klimaatverandering voor inwoners en bedrijven in Hardenberg te beperken.

Eén van de resultaten van het programma is een uitvoeringsprogramma. Hierin worden concrete acties benoemd die bijdragen aan de doelen van het programma.
Het programma is opgedeeld in 3 thema’s:

1. *Leefbaarheid & Bewustwording*, waarin wordt beschreven hoe de gemeente Hardenberg leefbaar wordt gehouden. De gemeente wil de leefomgeving duurzaam en natuurinclusief inrichten. Daarom is de gemeente bezig een ‘Groene en gezonde maatlat’ (zie hierna) op te stellen met inrichtingsprincipes voor een klimaatrobuuste en natuurinclusieve

3.2 GEMEENTELIJK BELEID VERVOLG

leefomgeving.
2. *Betrouwbaarheid en gezondheid*, waarin wordt beschreven hoe de gemeente ervoor zorgt dat het water- en rioleringssysteem betrouwbaar blijft. Een betrouwbaar systeem draagt bij aan een goede volksgezondheid, voorkomt overlast en zorgt voor een goed transport en zuivering van het afvalwater.
3. *Duurzame infrastructuur en realisatie*, waarbij de gemeente wil bereiken dat de systemen, naast dat ze betrouwbaar zijn, ook duurzaam zijn. Daarbij kijkt de gemeente hoe ze toekomstbestendig om kan gaan met materialen, energie en mensen.

Om beter bestand te zijn tegen wateroverlast, droogte en hitte werkt de gemeente aan een 'groenblauwe omgeving'. Door te vergroenen kan water makkelijker in de bodem wegzakken, wat helpt tegen wateroverlast en droogte. Ook biedt groen verkoeling, door schaduw en verdamping.
De gemeente ziet de openbare ruimte en particulier terrein steeds meer als de leefomgeving. Inwoners en bedrijven worden gestimuleert om ook mee te doen en maatregelen te nemen. Om het thema klimaatadaptatie goed te borgen bij aanpassingen in de fysieke leefomgeving heeft de raad ingestemd met het opstellen van de Groene en gezonde maatlat (zie hieronder).

Klimaatadaptatie en het versterken van de biodiversiteit zijn twee grote opgaven die veel met elkaar te maken hebben. Beide opgaven gaan over het werken aan de basisvoorwaarden voor een goede leefomgeving. Zonder een robuust ecosysteem en klimaatbestendige inrichting komen veel functies in gevaar en krijgen we te maken met onder andere economische schade. Daarnaast kunnen door een goede integrale aanpak veel maatregelen een bijdrage leveren aan beide opgaven. Deze integrale aanpak heeft een plek gevonden in het uitvoeringsprogramma.

De Groene en gezonde maatlat
De Groene Maatlat biedt een kader voor zowel de raad (bijvoorbeeld als beleids- en toetsingskader voor besluitvorming) als het college (voor voorstellen aan de raad en dagelijkse sturing op uitvoering) voor veranderingen in de fysieke inrichting. Als onderdeel van de maatlat wordt er voor gekozen om ook positieve gezondheid te borgen in het programma.

Programma Energie (concept, 2025)
De ambitie van de gemeente Hardenberg is om in 2050 een duurzame en fossielvrije energievoorziening te hebben, met een een robuust en efficiënt energiesysteem met bijna geen uitstoot van CO2. Eén en ander is afhankelijk van de energievraag en de beschikbaarheid van de energiebronnen in 2050. In 2050 zal geen gebruik gemaakt worden van elektriciteit en warmte die met fossiele brandstof is opgewekt. Gas voor productie of transport is dan duurzaam opgewekt, zoals groen gas uit mest- en covergisting of groene waterstof. Waar het kan en efficiënt is, wordt decentraal (lokaal/regionaal) opgewekte energie gebruikt en worden lokale kansen benut om van duurzame energie te profiteren. Ook wordt centraal opgewekte elektriciteit uit wind op zee en kernenergie gebruikt (In Rijksbeleid staat de bouw van 4 kerncentrales in combinatie met het ontwikkelen van Small Modular Reactors (SMR) en de bouw van kleine reactoren).

In 2050 gebruiken we de schaarse ruimte optimaal voor ons energiesysteem, mede door multifunctioneel ruimtegebruik. Het energiesysteem van de toekomst vraagt om stevige innovaties. Maar ook om besparing van het energiegebruik. En meer efficiëntie bij het opwekken, het transport, de opslag en het gebruik van energie in onze woningen, door bedrijven en in het vervoer.

4. KERNKWALITEITEN EN ONTWERPUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt, op basis van de ruimtelijk relevante context uit hoofdstukken 2 en 3, ingezoomd op de kernkwaliteiten/ kenmerken van het plangebied en de directe omgeving ervan.

Daarna worden de ontwerpuitgangspunten geformuleerd, die het vertrekpunt vormen voor het stedenbouwkundig plan. Hierbij komen aan de orde:

- landschapsstructuur;
- zicht;
- beleving;
- groen;
- water;
- ontsluiting en bereikbaarheid;
- duurzaamheid;
- verlichting.

4.1 KERNKWALITEITEN

Karakteristiek voor veenontginningenlandschap van Rollepaal Oost zijn:

- open landschap met dichte bebouwingslinten (als ontginningsas) (‘wegdorpen’);
- vergezichten;
- veel water; kanalen/vaarten, hoofdwijken en wijken;
- strak, rechthoekig verkavelingspatroon;
- grootschalig;
- smalle Noordoost- Zuidwest slagenverkaveling;
- beplanting is schaars. Rondom wegbeplanting, en beplanting op erven. Nabij de linten bosstroken en perceelsbeplanting (eiken/ elzen).

Kernkwaliteiten/ kenmerken bedrijventerrein Rollepaal Dedemsvaart:

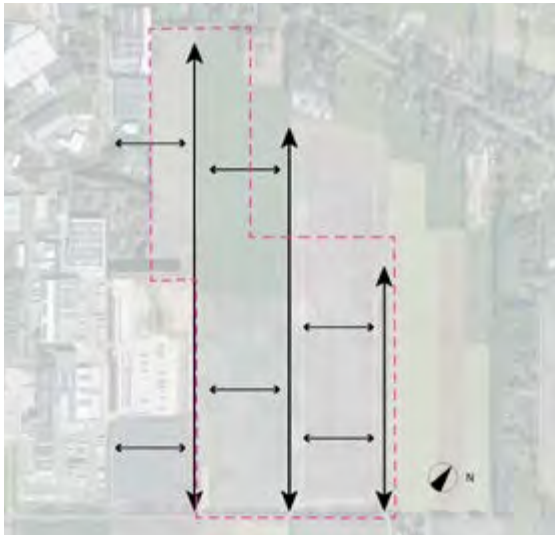
- biedt ruimte aan locale bedrijven;
- veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
- initiatief vanuit de bedrijven zelf om te vergroenen en verduurzamen.

4.2 ONTWERPUITGANGSPUNTEN

ALGEMEEN
- aansluiten op bedrijventerrein Rollepaal;
- aandacht voor duurzaamheid.

LANDSCHAPSSTRUCTUUR
- ligging in landschapstype (hoog)veenontginning bendrukken;
- structuur van het landschap herkenbaar houden;
- slagenverkaveling in noordzuid richting benadrukken;
- lange lijnen in NZ richting, korte lijnen in OW richting;
- brede wijken in NZ richting, smalle sloten in OW (zie water);
- onderlinge afstand wijken zo mogelijk behouden (ca 150 m);
- zo mogelijk verbinding maken met de vaarten Dedemsvaart en Hogevaart;
- Rollepaal één geheel; industrieterrein met grondwal aan weerszijden, aan zuidzijde groene afscherming (Woudbloemweg);
- aaneengesloten groenstructuur rondom en op het bedrijvenpark (ecologische verbinding/ biodivers);
- open landschap rondom vrijhouden (zo mogelijk ook aan noordzijde, tussen woonbebouwing aan Rheezerend en bedrijventerrein).

(zie schema 'structuur' hieronder)



structuur

ZICHT
- zicht vanaf woningen in omgeving op bedrijven vermijden;
- in zuidelijke richting is vanaf Rollepaal-Oost zicht op buitengebied, hier zijn vanaf de openbare weg zichtlijnen naar de omgeving;
- aantrekkelijke voorzijden bedrijven (architectuur, groen etc.) (verdere uitwerking in het beeldkwaliteitsplan h8);
- zicht op achterkanten van bedrijven, blinde gevels, parkeren en opslag zoveel mogelijk vermijden;
- (zicht op) hekwerken minimaliseren. Indien noodzakelijk deze voorzien van beplanting;
- grondwal toepassen aan oost- en noordzijde. Deze dient zowel geluid als zicht vanaf het bedrijventerrein te verminderen.

BELEVING
- aantrekkelijk bedrijventerrein met voldoende groen en water (voor medewerkers bedrijven) (dit impliceert: zo min mogelijk verharding toepassen);
- beleving van bedrijventerrein vanaf omgeving aantrekkelijk maken (voor omwonenden);
- aantrekkelijk maken voor fietsers en wandelaars (medewerkers bedrijven en inwoners gemeente Hardenberg);
- bij de uitgifte van kavels goed omschrijven wat wel en niet wenselijk is, bijvoorbeeld middels kavelpaspoorten;
- zo mogelijk ook bedrijfsgebouwen aantrekkelijk maken (architectuur, groene gevels, geen 'dozen' etc.);
- in eerste instantie geen achterkanten/ opslag tegen de doorgaande weg. Indien dit niet haalbaar is, hier groen (beplanting of groene gevel) inzetten;
- breedte van inritten beperken (geen kavelbrede inritten).

ONTWERPUITGANGSPUNTEN - VERVOLG

GROEN

- goed benutten (bestaand) groen;
- biodiversiteit vergroten;
- aan randen industrieterrein groene afscherming;
- op bedrijventerrein: opgaand groen (bomen en struiken) in noordzuid richting;
- in oostwest richting lagere beplanting (kleinere bomen en struiken);
- langs wegen: brede, groene bermen;
- langs wegen: zoveel mogelijk bomen toepassen i.v.m. klimaatadaptatie/ hittestress;
- laanbeplanting op voldoende afstand tot weg (i.v.m. kronen);
- laanbeplanting zo mogelijk tweezijdig, met één brede berm met ook kabels en leidingen en verlichting; indien eenzijdig, andere zijde voor kabels en leidingen, verlichting;
- niet alleen kijk- maar ook verblijfsgroen;
- percentage groen verplicht stellen (voor totale plan en per kavel) (uitwerken in inrichtingsplan h6);
- regelen onderhoudsbudget.

(zie schema 'groen' hiernaast)



groen

WATER

- hemelwater bovengronds en vertraagd afvoeren;
- voldoende waterberging (totale plan, per kavel) (uitwerken in inrichtingsplan h6);
- zo mogelijk behoud bestaande watergangen/ wijken, deze verbreden;
- in noordzuid richting brede watergangen;
- in oostwest richting smallere watergangen;
- zo mogelijk flauwe taluds toepassen, in verband met biodiversiteit;
- eis hoeveelheid oppervlaktewater: minimaal 10% van totale oppervlak;
- water zo lang mogelijk vasthouden daarom langzame afvoer water (> veel, ondiepe watergangen en/of wadi's);
- indien mogelijk: relatie met Dedemsvaart en Hoofdvaart leggen;
- grond uit te graven sloten te gebruiken voor grondwal (van bij voorkeur 2 meter hoog, maximaal 3 meter hoog);
- waterberging op eigen terrein bijvoorbeeld door middel van groene daken (nader uit te werken).

(zie schema 'water' hiernaast)



water

ONTWERPUITGANGSPUNTEN - VERVOLG

ONTSLUITING en bereikbaarheid

- auto/vrachtverkeer via bestaande ontsluitingsstructuur bedrijventerrein Rollepaal;
- minimaal één volwaardige (auto)ontsluiting via Rollepaal en noodontsluiting (normaliter fietsverbinding) aan zuidzijde;
- geen doodlopende wegen;
- bij uitbreiding in de toekomst moet rondrijden mogelijk zijn;
- een wegprofiel behorende bij de functie en het gebruik, bij voorkeur niet te breed, maar wel veilig en toegankelijk; daar waar vrachtauto's rijden is 7 meter noodzakelijk;
- directe en snelle ontsluiting richting N377 en wellicht in de toekomst richting N36;
- hoge snelheden voorkomen door inventieve snelheidsmaatregelen;
- voorkeur om rijbanen in de banden te leggen;
- langzaamverkeersontsluitingen aan noordwest- en zuidzijde;
- hoofdroute vrijliggende fietsvoorziening aansluitend op buitengebied;
- goede bereikbaarheid per fiets;
- ontwerp fietsroutes combineren met zicht, groen en water;
- veilige fietsroutes;
- goede bereikbaarheid met OV;
- wandelroute(s) voor in de lunchpauze ('ommetje');
- parkeren op eigen terrein, ook voor bezoekers;
- kabels en leidingen in berm/ onder weg.
- hoogspanningsleiding door terrein ondergronds; van locatie TenneT (nabij entree Rollepaal Oost) naar zuidwesthoek. Is te combineren met andere kabels en leidingen. Niet te combineren met bomen.

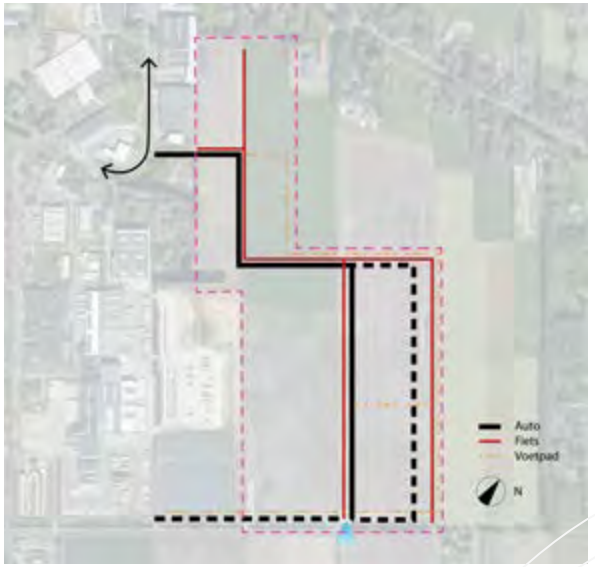
(zie schema 'ontsluiting' hiernaast)

VERLICHTING

- goede, veilige verlichting;
- voorkomen van lichthinder (voor mens en dier);
- toepassen LED verlichting (in verband met duurzaamheid en fauna);
- verlichting kavels: op/ aan bebouwing.

Voor het voorkomen van lichthinder moeten de volgende maatregelen worden getroffen (uit: MER Rollepaal Oost):

- Straatverlichting maximaal 6 meter hoog, afgeschermd en gericht;
- Geen verlichte reclame-uitingen boven 4 meter;
- Grondwal 3 meter hoog.

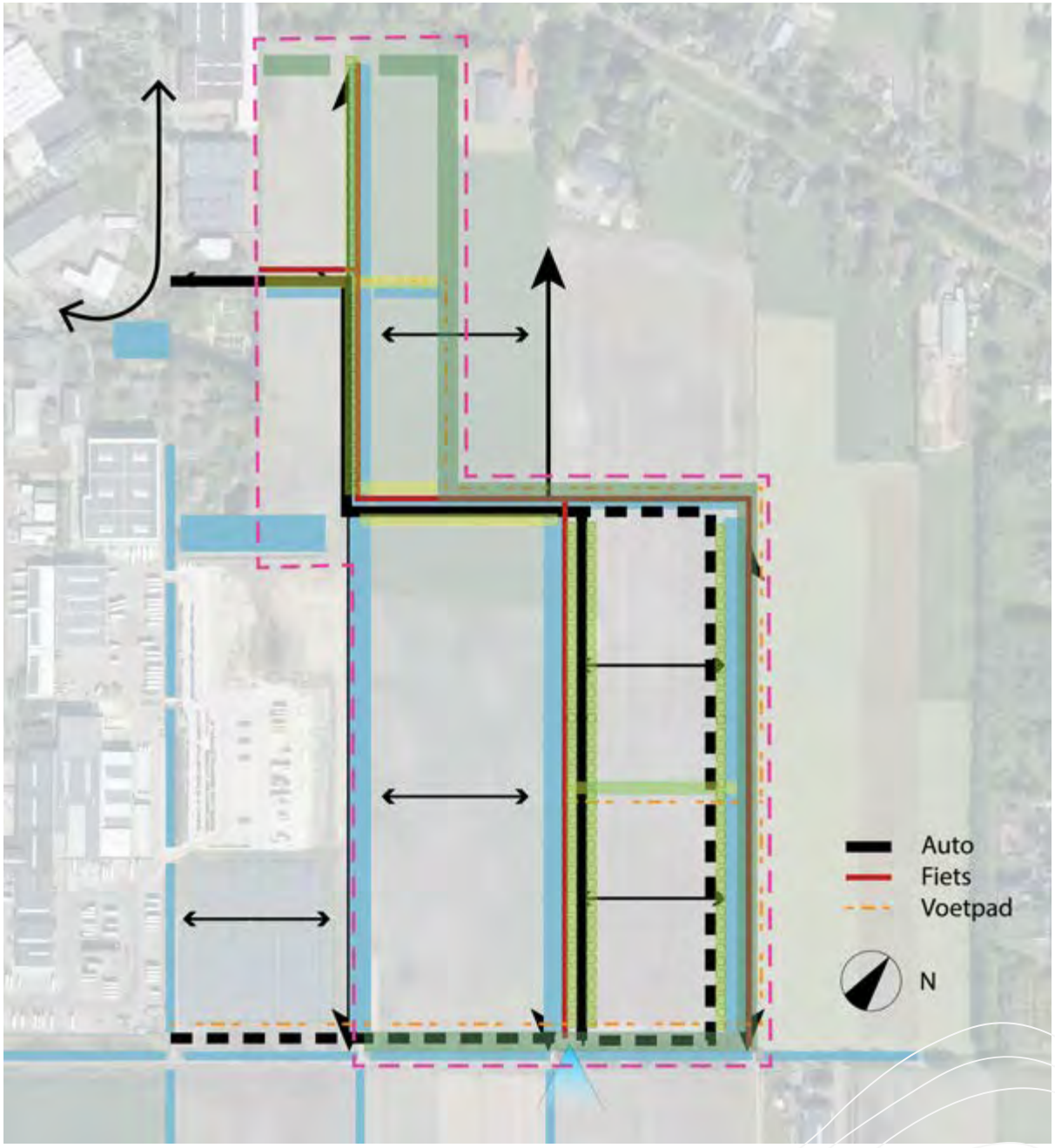


ontsluiting

ONTWERPUITGANGSPUNTEN - TOTAAL



eerste aanzet voor Rollepaal Oost



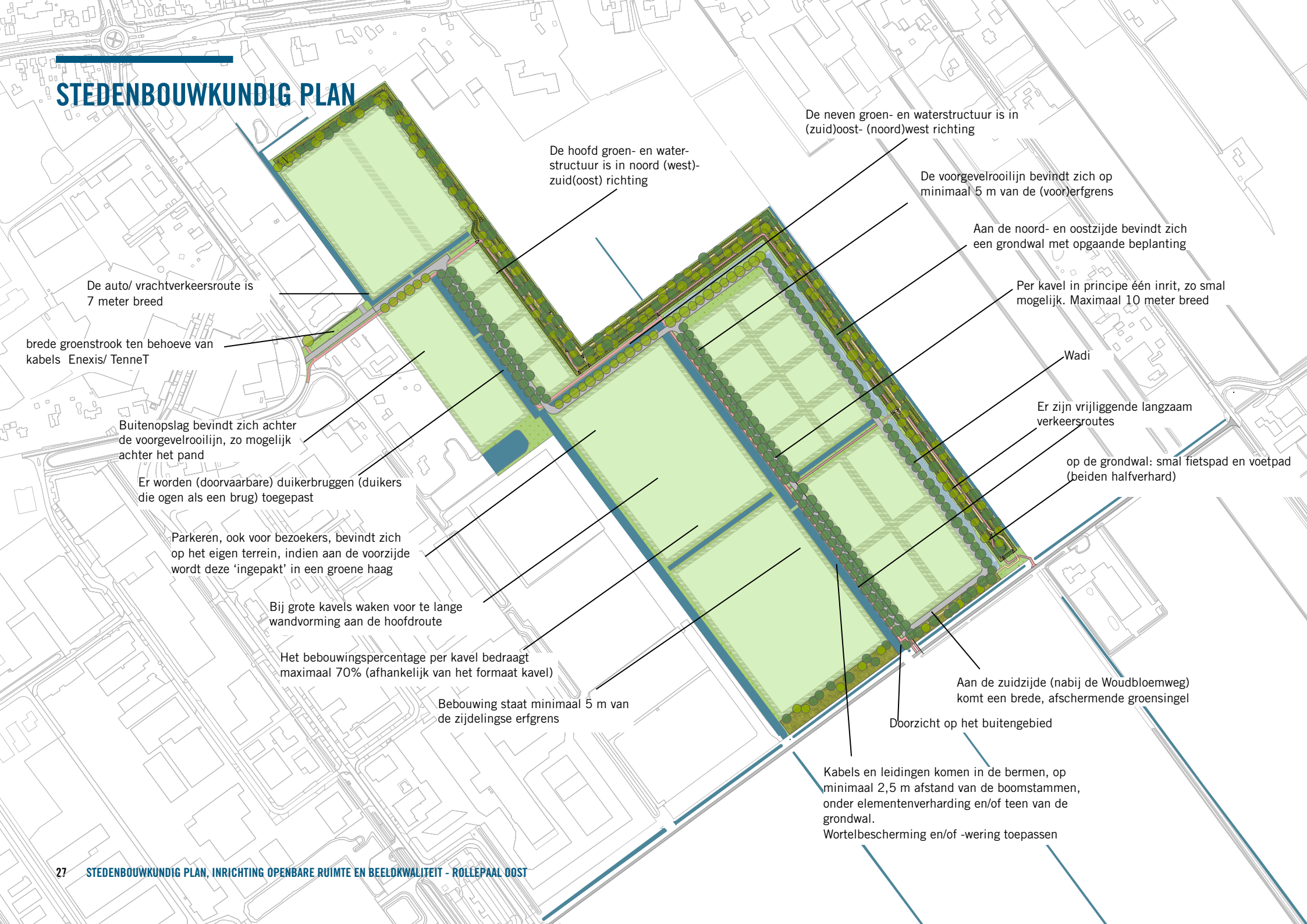
ontwerpuitgangspunten totaal;
structuur, groen, water, infrastructuur

5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Op basis van de kernkwaliteiten en ontwerpuitgangspunten wordt in dit hoofdstuk inzichtelijk gemaakt op welke manier bedrijvigheid gerealiseerd kan worden in het plangebied.

Het stedenbouwkundig ontwerp dient als vertrekpunt voor het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, het beeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke procedure.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



TOELICHTING OP HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de analyse, de kernkwaliteiten en ontwerpuitgangspunten zoals in voorgaande hoofstukken benoemd. Belangrijk hierbij is de oorspronkelijke noord(west)-zuid(oost)structuur. De bestaande sloten zijn hierbij als basis genomen. Er zijn vrijliggende langzaamverkeersroutes opgenomen. Aan de noord- en oostzijde is een grondwal aanwezig.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van optimale ruimte voor water en groen, één ontsluitingsweg aan de noordwestzijde en een calamiteitenontsluiting die aansluit op de Woudbloemweg. De calamiteitenonsluiting wordt formeel als een in twee richtingen bereden fietsverbinding uitgevoerd.

De hoofdstructuur zoals schematisch weergegeven in paragraaf 4.2 (ontwerpuitgangspunten totaal, pagina 25) is hier nader uitgewerkt. Deze hoofdstructuur, met de noord(west)-zuid(oost) watergangen, de ontsluitingsweg (zwarte doorgetrokken lijn), de fietspaden, de wandelpaden, de groenstructuren en de grondwal, wordt sowieso uitgevoerd. Voor het overige is het ontwerp flexibel. Vooralsnog wordt alleen de hoofdinfrastructuur aangelegd. De aanleg van een ontsluitingsweg aan de oostzijde behoort tot de mogelijkheden, deze is in paragraaf 4.2 als zwarte stippellijn aan de oostzijde weergegeven, als extra lus.

Afhankelijk van de vraag van ondernemers kunnen aan de oostzijde van het plan kleinere dan wel grotere kavels worden uitgegeven.
Afhankelijk van de benodigde gronden aan de noordzijde van Rollepaal-Oost, zal de begrenzing zo ver mogelijk van de woningen aan het Rhezerend worden gelegd.

In de openbare ruimte is ruimte voor biodiversiteit/ ecologie en ontstaat een recreatief aantrekkelijk gebied.

Er is nader onderzocht of de hoogte van de grondwal (in eerste instantie 2 m hoog), in combinatie met dichte, deels in de winter groenblijvende, bossages voldoende is om geluids- en lichtoverlast voldoende te beperken voor omwonenden. Op basis hiervan is de wal wat hoger geworden (3 m). De wal wordt niet voorzien van een scherm, omdat dit voor een barrièrewerking zorgt voor fietsers, wandelaars en fauna.

Aan de noordzijde komt de fietsverbinding die te zien was op figuur 3-1 van de NRD te vervallen. Tussen de woningen aan het Rheezerend is hier weinig ruimte voor. Daarnaast sluit deze route niet goed aan op de fietsverbindingen op hoger schaalniveau: het is wenselijker om een noordzuid verbinding over het bestaande bedrijventerrein Rollepaal te laten lopen.

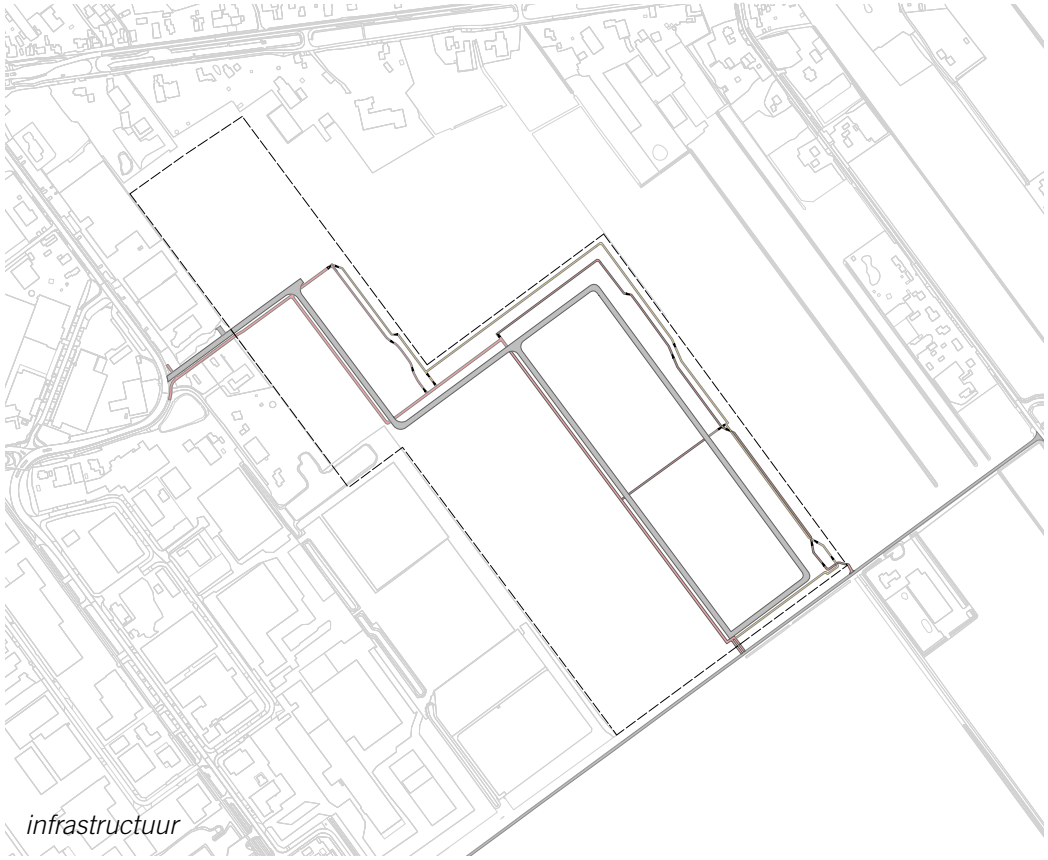
Verder wordt de noordzuid lopende waterloop aan de noordzijde van het plangebied verplaatst naar het westen, omdat deze voor de bedrijfsvoering op de kavel(s) aan de noordzijde niet mogelijk is.
Ten behoeve van de benodigde kabels en leidingen voor Enexis/ TenneT wordt bij de hoofdentree van Rollepaal-Oost een groenstrook van ongeveer 10 meter gereserveerd.

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

In de profielen op de pagina's 31 tot en met 37 is te zien hoe de openbare ruimte zich verhoudt tot de (hoogte van) de bebouwing.



groen en water



infrastructuur

GROEN EN WATER

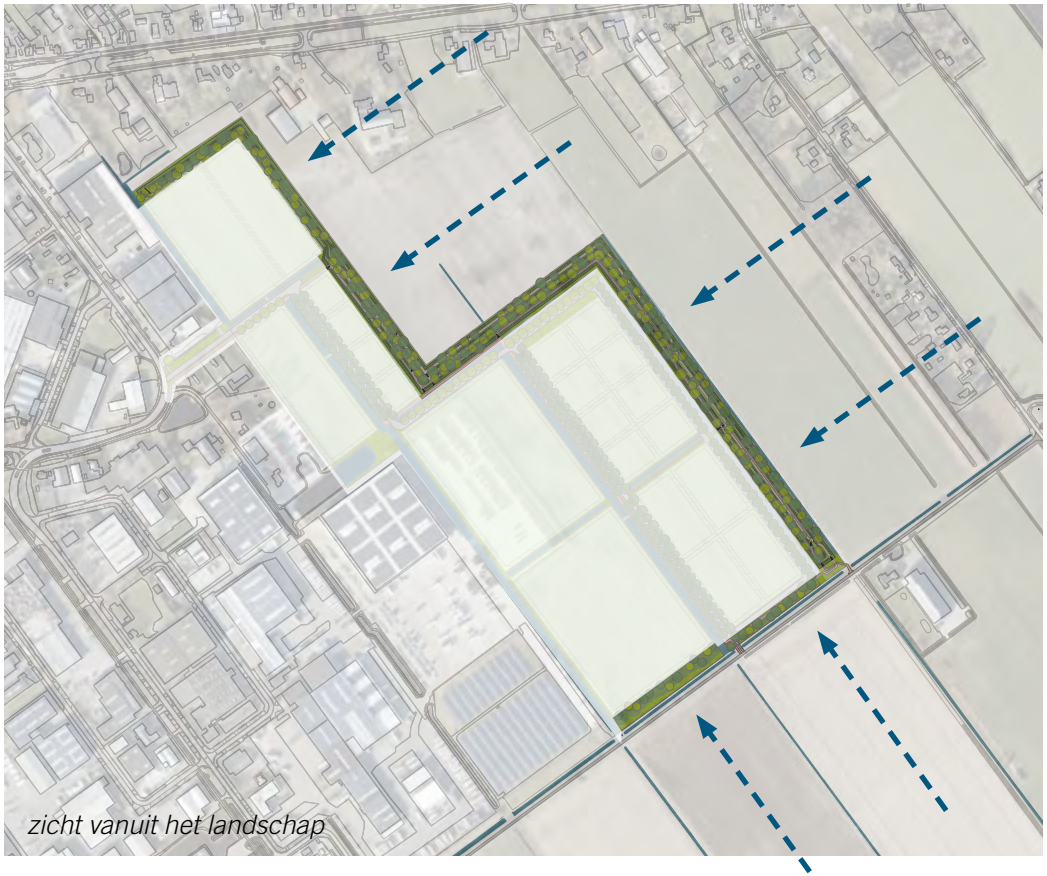
De hoofd groen- en waterstructuur is in noord(west)-zuid(oost) richting. De neven groen- en waterstructuur is in (zuid)oost- (noord)west richting. Aan de noord- en oostzijde bevindt zich een grondwal met opgaande beplanting. Aan de zuidzijde (nabij de Woudbloemweg) komt een brede, afschermende groensingel.
De watergangen zijn respectievelijk 10.5 en 6 meter breed, en hebben aan minimaal één zijde een flauw talud. De grasbermen zijn minimaal 2 meter breed. In noord(west)-zuid(oost) richting wordt de hoofdroute begeleidt door een bomenrij aan elke zijde van de weg. In (zuid)oost- (noord)west richting door een enkele bomenrij.

INFRASTRUCTUUR

De hoofdroute voor auto's en vrachtverkeer is 7 meter breed. Parallel aan deze auto-ontsluiting ligt een vrijliggende langzaamverkeersroute (tweerichtings-verkeer) voor zowel fietsers als wandelaars.
Over de grondwal komt een fiets- en een wandelroute. Deze zullen deels aan de buitenzijde (landschapszijde), deels op de wal en deels aan de binnenzijde (zijde van het bedrijventerrein) van de wal worden gesitueerd. De paden zijn smal (1 m) en van halfverhard materiaal. Het ontwerp hiervoor is te zien in h6 inrichting openbare ruimte/ grondwal).
Het is als wandelaar mogelijk om een ommetje over het bedrijventerrein te maken.



representatieve zijde



zicht vanuit het landschap

REPRESENTATIEVE ZIJDE

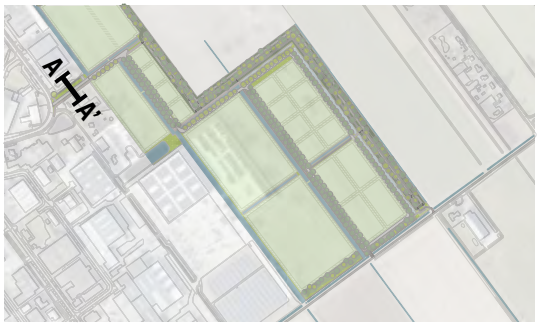
Rollepaal Oost wordt een representatief bedrijventerrein, met veel groen en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er ook veel aandacht is voor de kavels, en dan met name voor de zijden die aan de hoofdroute grenzen. De voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing bevindt zich op minimaal 5 meter afstand van de (voor)erfgrens. Buitenopslag bevindt zich achter de voor-gevelrooilijn, bij voorkeur achter het pand. Parkeren, ook voor bezoekers, bevindt zich op eigen terrein. Indien dit aan de voorzijde plaatsvindt, wordt deze 'ingepakt' in een groene haag. Om verstening te voorkomen is er per kavel in principe één inrit, die zo smal mogelijk is (maximaal 10 meter breed). Voor grote kavels geldt een uitzondering. (zie h 8.2 beeldkwaliteit/ kavel/ inrichting).
Om wandvorming te voorkomen is er voldoende afstand tussen de bebouwing van de verschillende kavels. Ook bij grote kavels wordt gewaakt voor te lange wandvorming aan de hoofdroute. (Zie h8 beeldkwaliteit/ h9 kavelpaspoorten.)

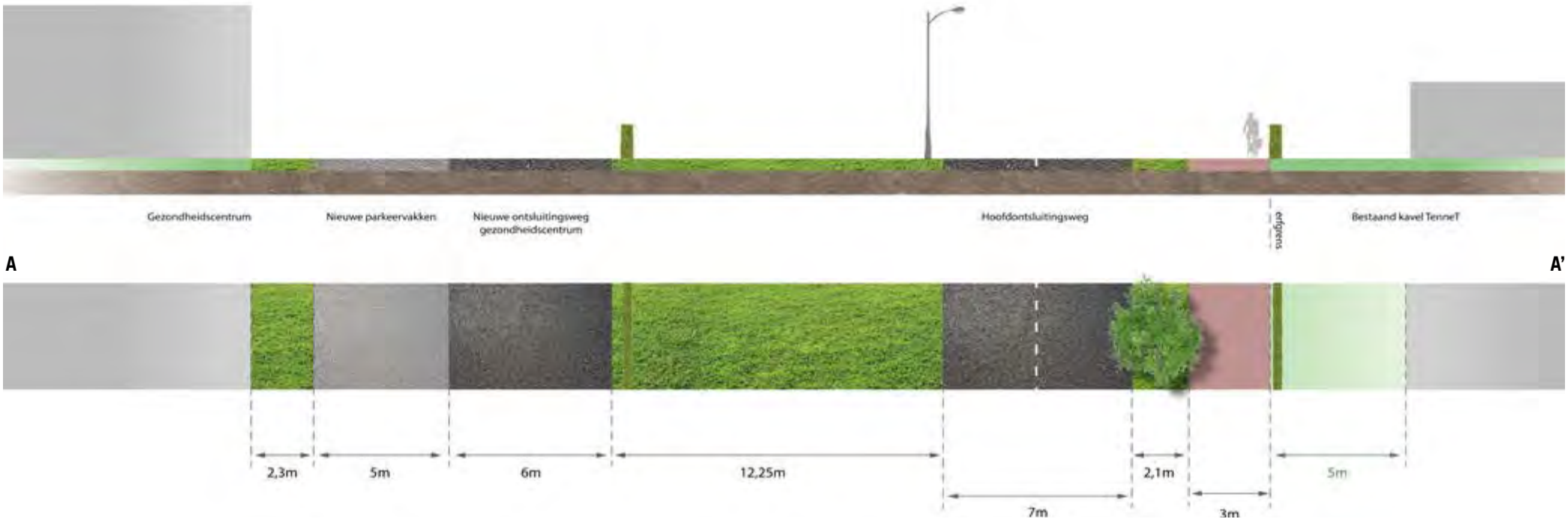
ZICHT VANUIT HET LANDSCHAP

Ten oosten van het plangebied ligt het buitengebied, dat bestaat uit een open polderlandschap met een aantal erven. Om het uitzicht van deze woningen zo min mogelijk te verstoren wordt hier ter afscherming een grondwal met dichte beplanting gerealiseerd. Lichthinder vanuit het bedrijventerrein wordt vermeden.

PRINCIPE PROFIEL
ENTREE (AA')

TER HOOGTE VAN GEZONDHEIDSCENTRUM

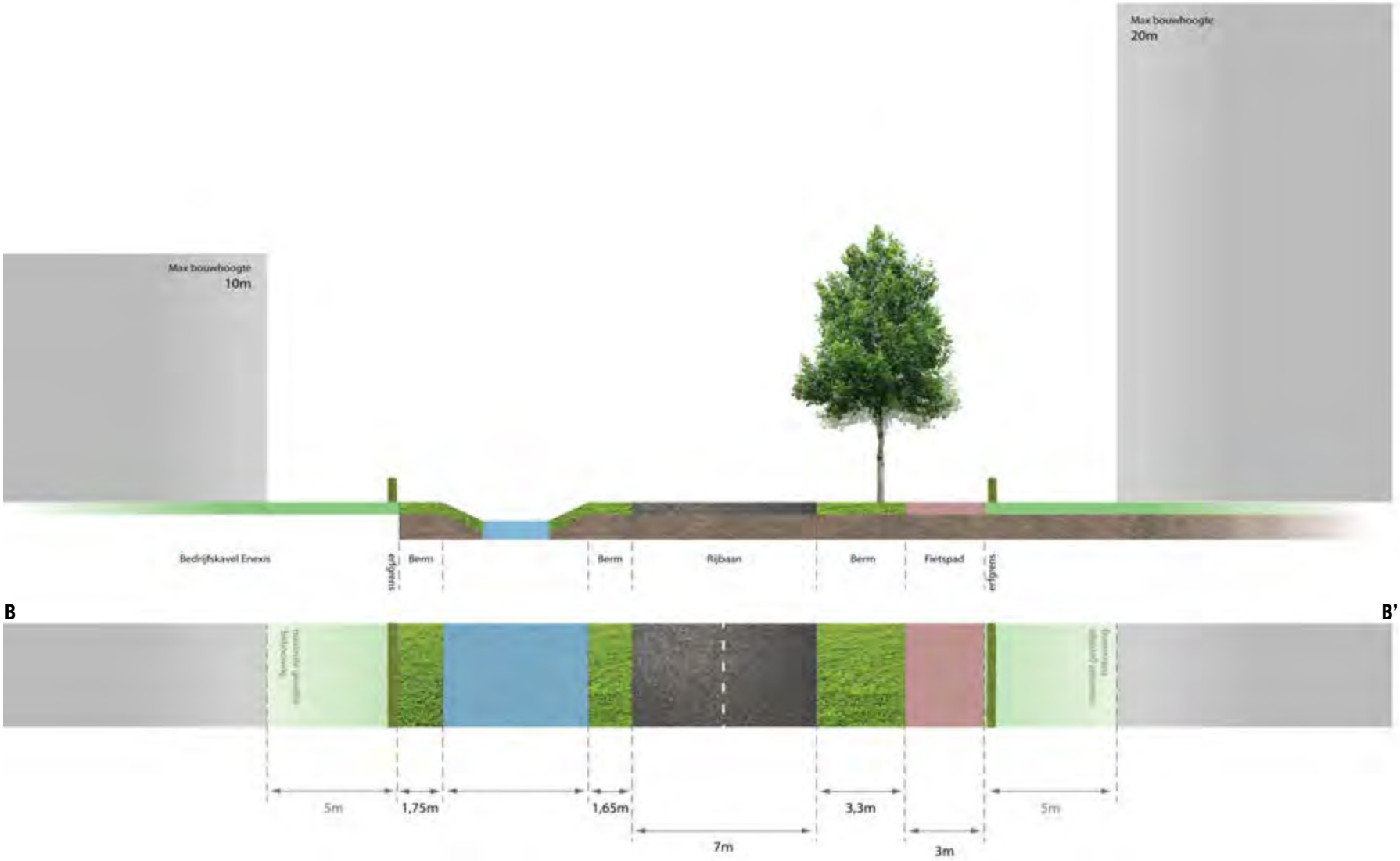




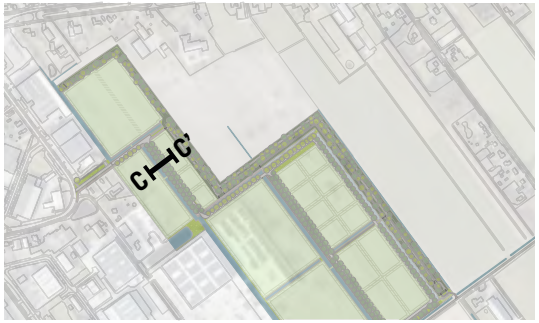
PRINCIPE PROFIEL
OOSTWEST HOOFDONTSLUITING (BB')

TER HOOGTE VAN KAVEL TENNET/ENEXIS



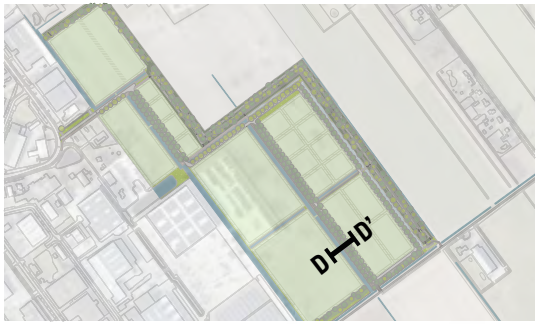


PRINCIPE PROFIEL
NOORDZUID HOOFDSTRUCTUUR NOORDZIJDE (CC')





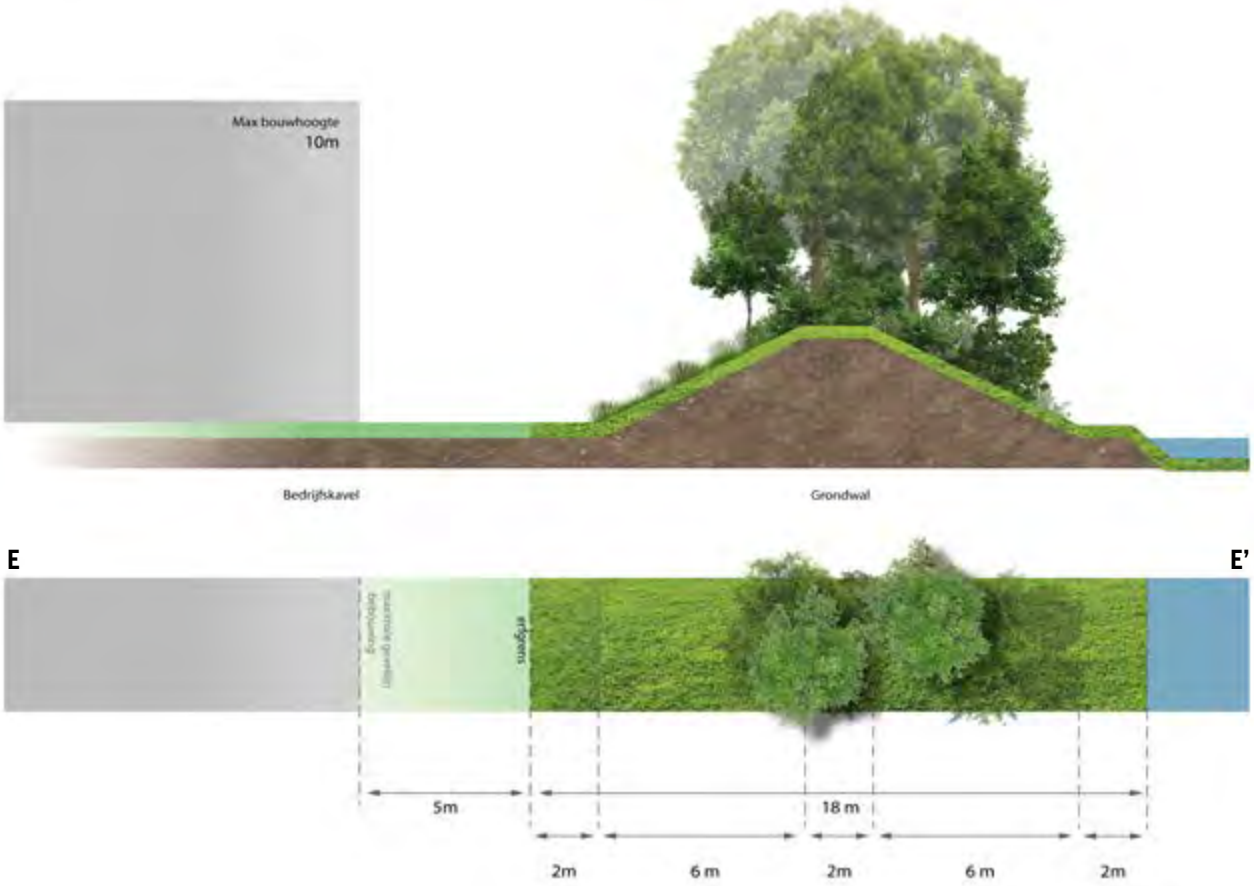
PRINCIPE PROFIEL
NOORDZUID HOOFDSTRUCTUUR ZUIDZIJDE (DD')





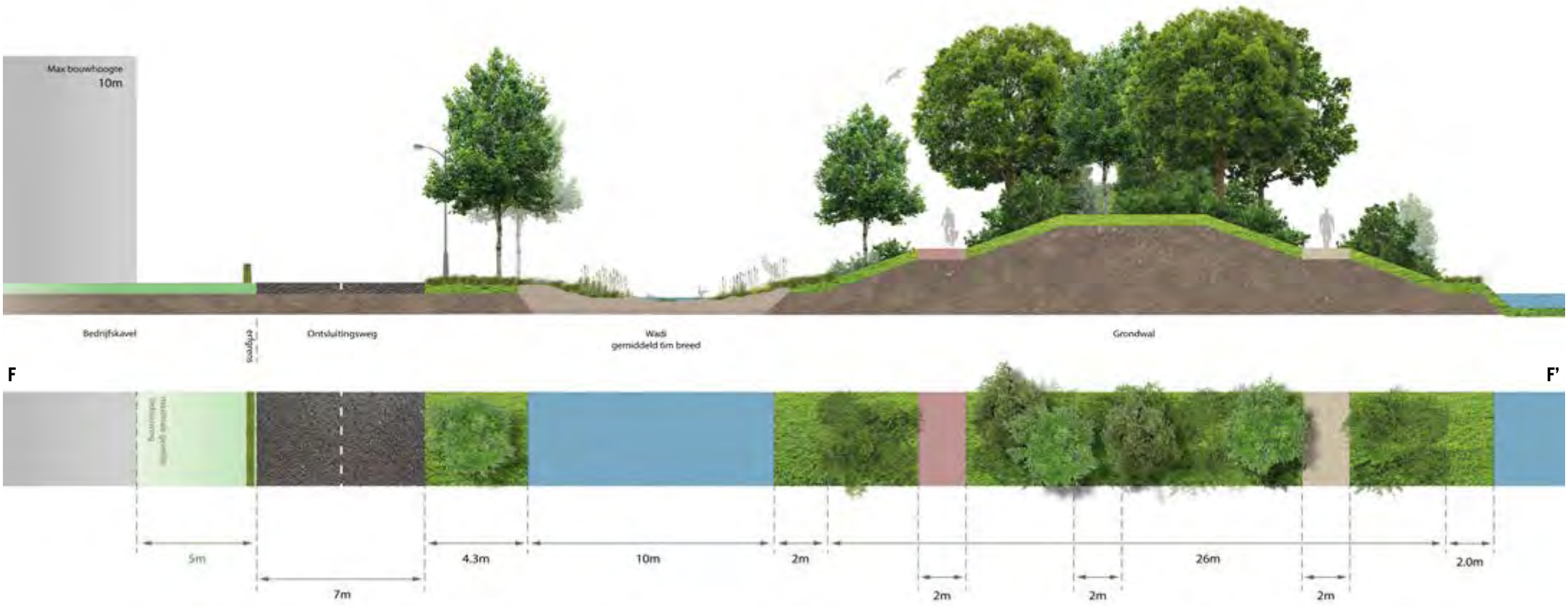
PRINCIPE PROFIEL GRONDWAL (EE')





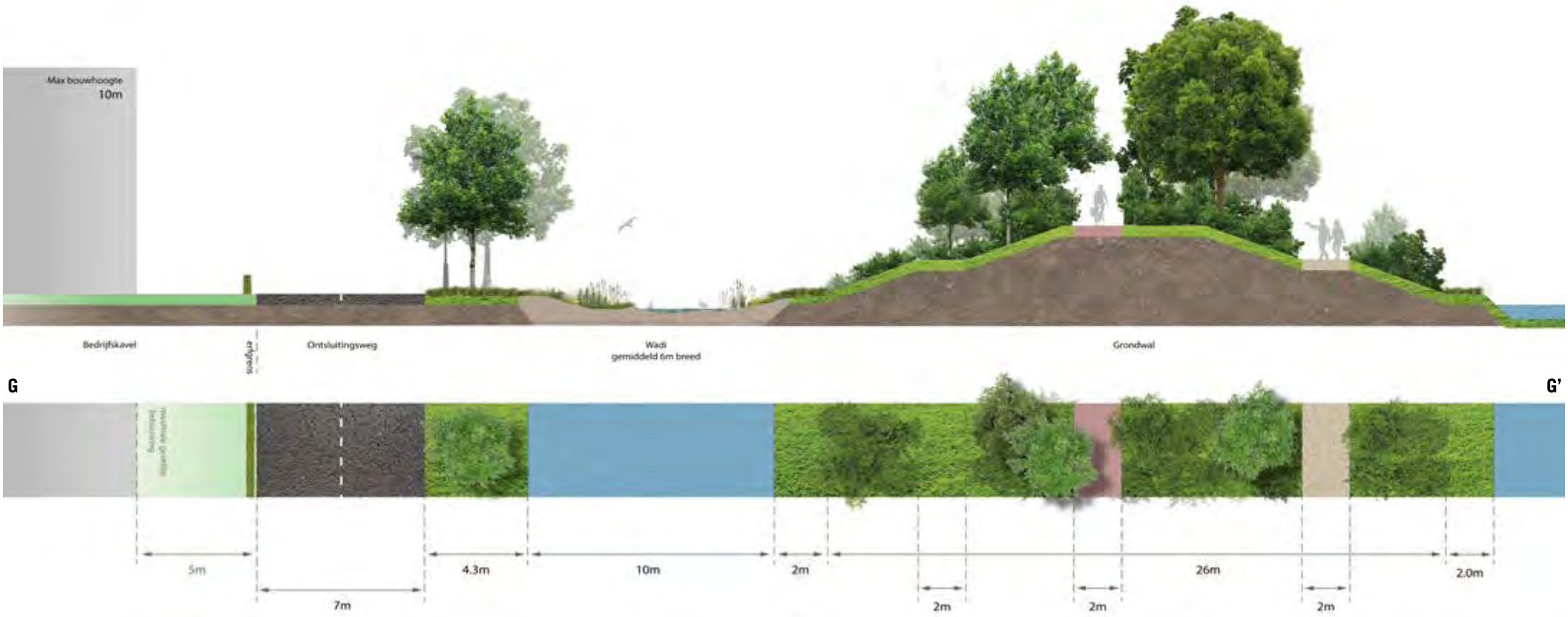
PRINCIPE PROFIEL
GRONDWAL (FF')





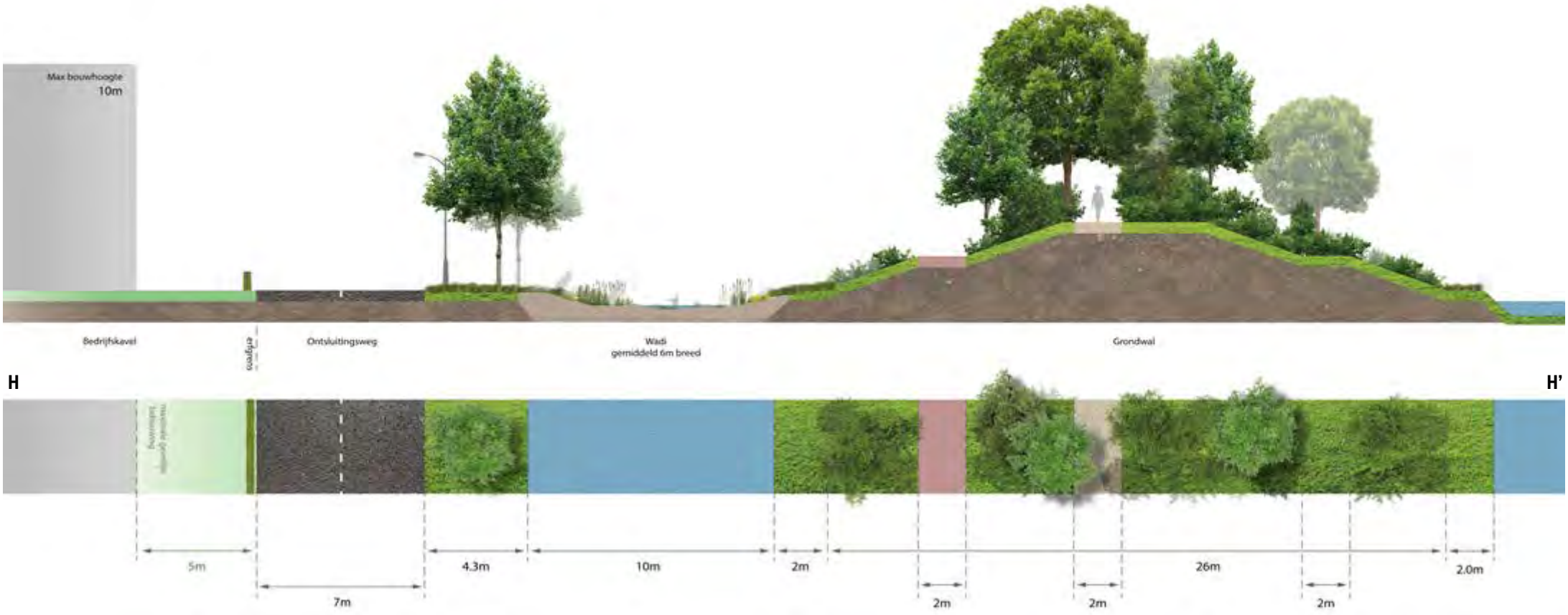
PRINCIPE PROFIEL
GRONDWAL (GG')





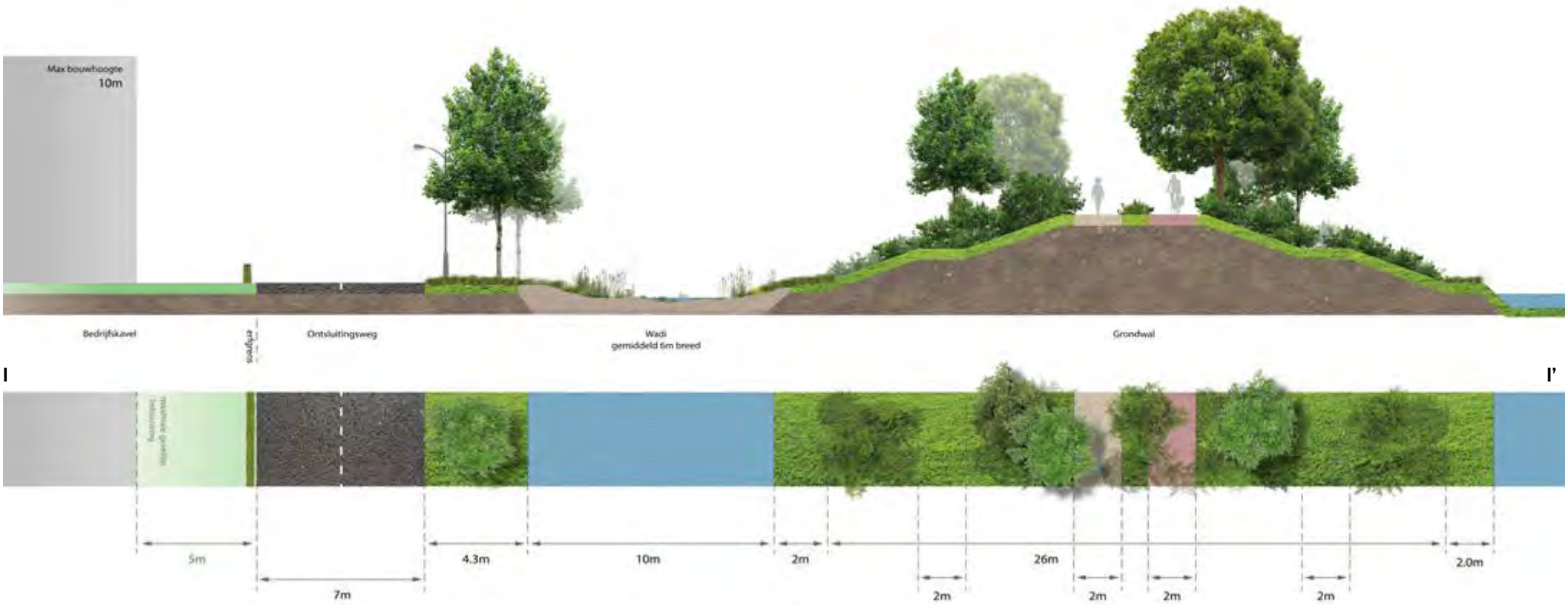
PRINCIPE PROFIEL GRONDWAL (HH')





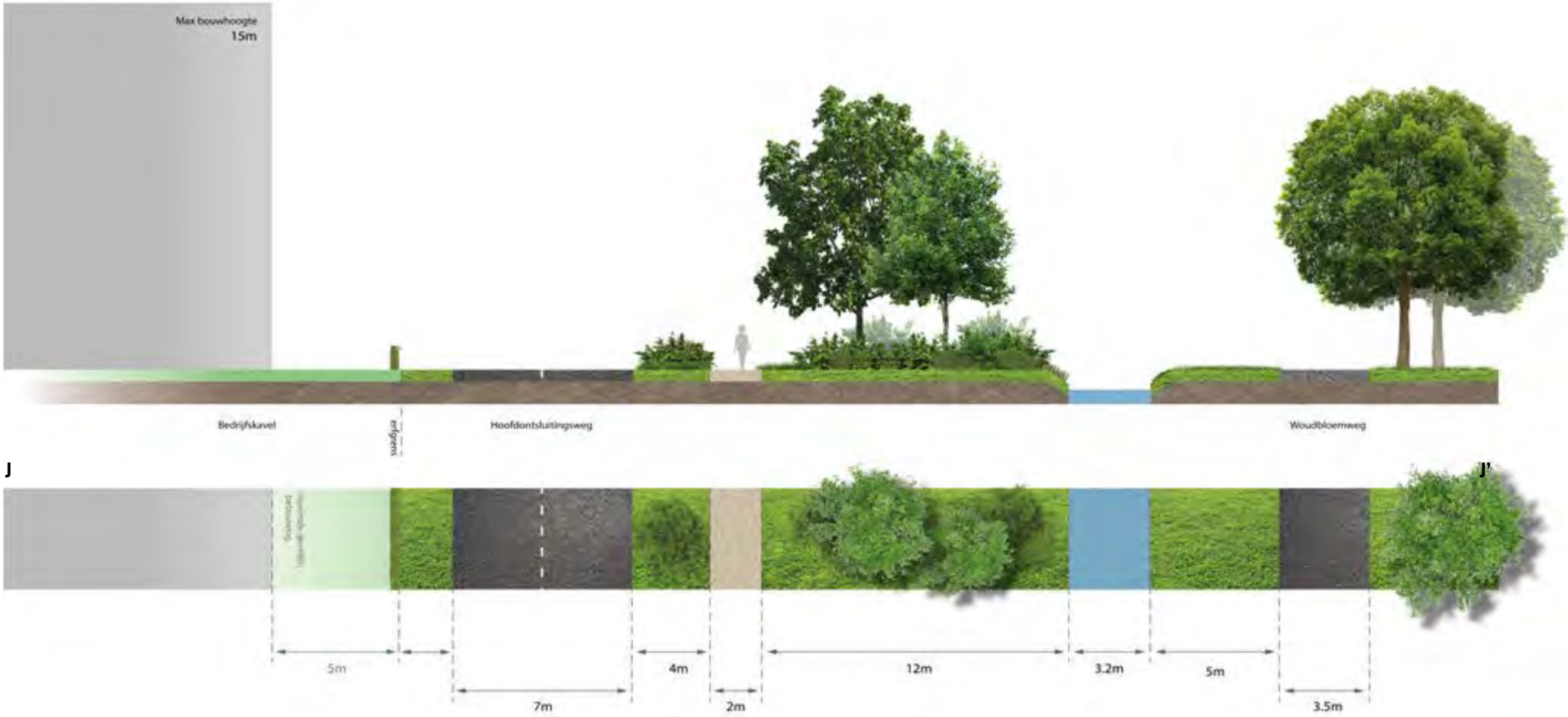
PRINCIPE PROFIEL
GRONDWAL (II')



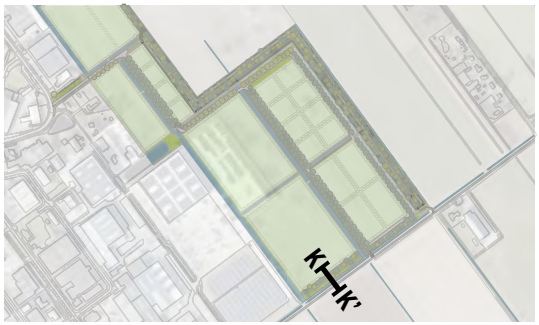


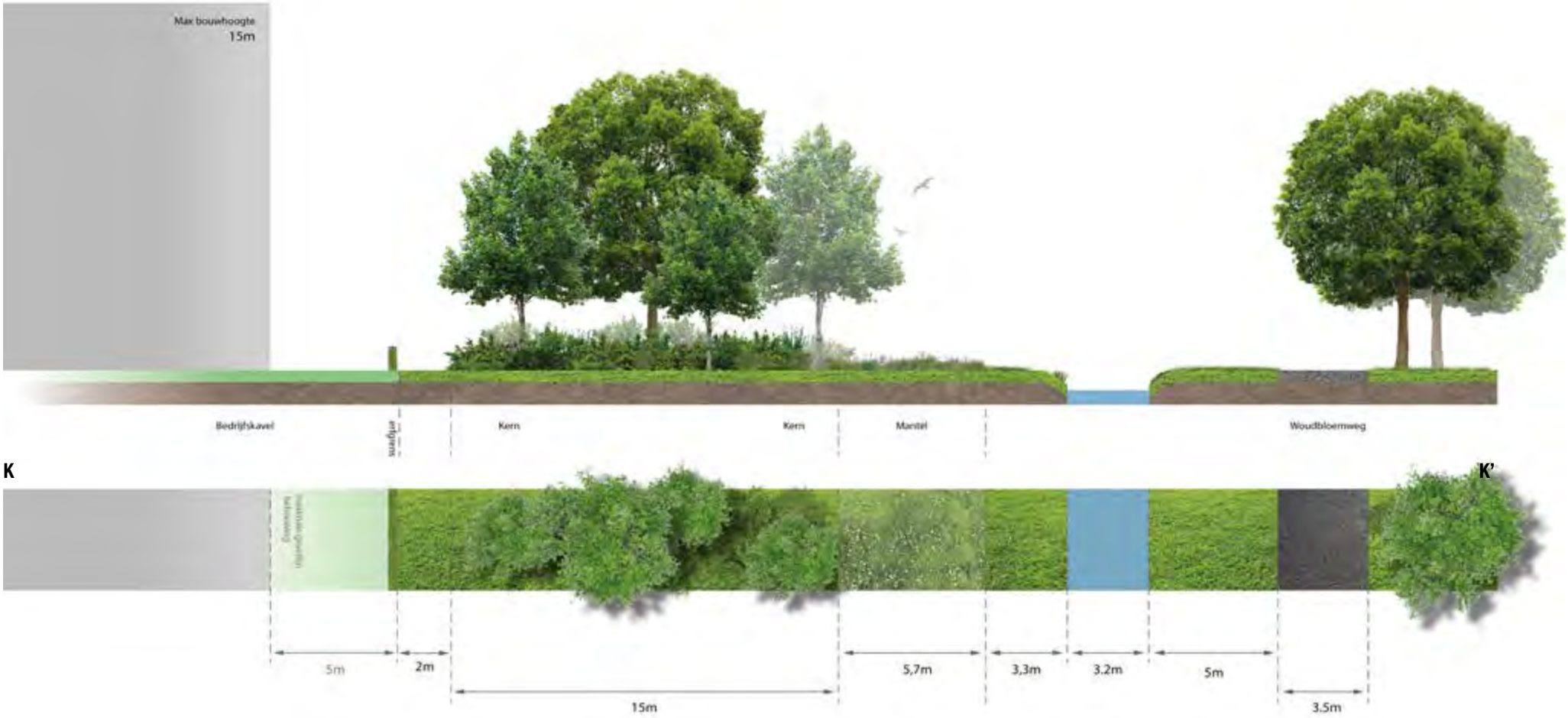
PRINCIPE PROFIEL
GROENSINGEL OOST WOUDBLOEMWEG (JJ')





PRINCIPE PROFIEL
GROENSINGEL WEST WOUDBLOEMWEG (KK')





6. INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Rollepaal Oost wordt een representatief bedrijventerrein, met veel groen en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. In dit hoofdstuk wordt de vormgeving en materiaalkeuze van de openbare ruimte verder toegelicht. Ook wordt dieper ingegaan op de verschillende plant- en boomsoorten, welke bestaan uit inheemse soorten. Daarnaast wordt de grondwal met fiets- en wandelroutes hier verder uitgewerkt.

De openbare ruimte van 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. De hoofd groen- en waterstructuur is in noord(west)-zuid(oost) richting (zie profielen CC' en DD'). De neven groen- en waterstructuur is in (zuid) oost-(noord)west richting (zie profiel AA' en BB').

WATER

De bestaande watergangen worden behouden en worden verbreed.
In verband met de biodiversiteit hebben de watergangen aan minimaal één zijde een flauw talud.

GROEN

Langs de noord(west) en oost zijde van het plangebied loopt een grondwal met opgaande beplanting. Deze dient als afscherming van het bedrijventerrein richting de omwonenden. Op de grondwal worden bomen en struiken aangeplant (zie profielen EE' t/m II').
Aan de zuidzijde (nabij de Woudbloemweg) komt een brede, afschermende groensingel met bomen en struiken, en mogelijk ook een kruidenlaag (een zogenaamde mantelzoom) (zie profielen JJ' en KK').

Langs de wegen komen brede, groene bermen met de toepassing van zoveel mogelijk bomen. Laanbeplanting staat (in verband met de kronen en vrachtverkeer) op voldoende afstand van de weg; langs de noordzuid wegen staan twee rijen grote bomen, en langs de oostwest wegen aan één zijde middelgrote bomen. In één brede berm zijn ook kabels en leidingen en verlichting aanwezig.


bloemrijk grasland op grondwal


talud met beplanting


bedrijfsbebouwing achter talud


bomenlaan niet als monocultuur aanplanten


afschermende gemengde groensingel


natuurvriendelijke oever ter bevordering van biodiversiteit

Op Rollepaal-Oost komen zowel bomen, als struiken als bloemrijk grasland als gazon voor. Naast de struiken/ het struweel op de grondwal, worden op de kavels afschermende struiken en gemengde hagen voorgesteld.

Inheemse beplanting

Hieronder een lijst met inheemse boom- en struweelbeplanting die thuis horen op het veenontginningslandschap:

Bomen

Grote bomen (bomen van de 1e orde):

- Zomereik - Quercus robur (stuifmeelbron voor insecten en voedselbron voor vogels).
- Wintereik - Quercus petraea (stuifmeelbron voor insecten).
- Haagbeuk - Carpinus betulus (beperkt opwarming en stuifmeelbron voor insecten).
- Winterlinde - Tilia cordata.

Middelgrote bomen (bomen van de 2e orde):

- Ruwe berk - Betula pendula.
- Zwarte berk - Betula nigra.
- Grijze els - Alnus incana.
- Zwarte els - Alnus glutinosa.

De grote (zogenaamde 1e orde) bomen worden toegepast in de noord-(west)-zuid(oost) structuur. De middelgrote (2e orde) bomen in de (zuid)oost-(noord)west structuur.
Op de grondwal worden beide soorten bomen verspreid toegepast. Hier is ook onderbegroeiing aanwezig (zie kopje Struweel hierna).

In verband met ziekte/virusverspreiding is het van belang dat er een menging van boomsoorten wordt toegepast en dat er geen bomenlanen ontstaan met één soort boom. Door een menging van soorten (maximaal 3) ontstaat er een barrière zodat de ziektes/ virussen niet over kunnen springen. Boomsoorten die gevoelig zijn voor ziektes kunnen hierdoor toch aangeplant worden. Zo zijn zomereiken gevoelig voor de eikenprocessierupsen. Door het toevoegen van andere soorten bomen kunnen rupsen zich niet verspreiden.
Er dient hierbij wel gewaakt te worden voor een onrustig straatbeeld, door een teveel aan verschillende bomen. Daarom worden ze in groepen van circa vijf aangeplant.

Struweel

- Hazelaar - Corylus avellana (belangrijke voedselbron voor bijen en andere insecten).
- Sleedoorn - Prunus spinosa (belangrijke voedselbron voor vlinders en waardplant voor vlinders).
- Haagbeuk - Carpinus betules.
- Sporkehout - Rhamnus frangula (drachtplant voor verschillende insecten).
- Eenstijlige Meidoorn - Crateagus mongyna (stuifmeelbron en voedselbron voor vogels).

De struweelsoorten die gebruikt worden, zijn inheems en hebben voldoende structuur om een schuilplaats te bieden aan kleine zoogdieren en vogels. Ook bieden ze voedsel (bessen etc.) De struweelbeplanting heeft een minimale breedte van 5 meter en bestaat uit meerdere soorten beplanting. Door soorten te combineren, is er in het voorjaar en zomer een rijke bloei met een grote, gevarieerder rijkdom aan insecten en daarmee voldoende voedselaanbod voor vogels. In de nazomer en herfst is er een goot aanbod aan bessen. De diverse soorten beplanting versterken hiermee de biodiversieit in het gebied.
Op de grondwal zal ook verspreid inheemse hulst (Ilex aquifolium) worden toegepast. Deze blijft groen in de winter en zal doordoor in deze periode het zicht voor omwonenden op het bedrijventerrein verminderen.

Wilde bloemen / bloemrijk grasland

Gemaaid gras draagt niet bij aan de biodiversiteit. Door diversiteit in nectarplanten toe te passen, ontstaan er meer voedselbronnen voor vlinders, bijen en andere insecten.

De natuurlijke verspreiding van deze planten via wind, water, vogels en andere dieren is een langzaam proces. Door het inzaaien van wilde bloemen-mengsels, wordt de natuur een handje geholpen.
Bloemrijk grasland werkt het best op zonnige stukken, dus niet onder bomen. Ook zal hiervoor enig omvang beschikbaar moeten zijn. Bloemrijk grasland wordt in ieder geval ingezaaid nabij de Woudbloemweg en aan de binnenzijde van het noordelijk deel van de grondwal (zie profiel EE'). Aanleg en onderhoud in overleg met groenbeheer gemeente Hardenberg.

BIODIVERSITEIT

Biodiversiteit hangt samen met klimaatadaptatie. Groen zorgt voor verkoeling op warme zomerdagen en zorgt ervoor dat het water makkelijk de grond infiltreert.
Toepassing van inheemse beplanting, structuurvariatie, gelaagdheid, gradiënten en diverse flora van verschillende leeftijden spelen een belangrijke rol bij het versterken van de biodiversiteit.
Daarnaast wordt de biodiversiteit versterkt door rekening te houden met de 5 V's; voedsel, vocht, verblijfplaats, voortplanting en verbinding. Wanneer één van deze V's niet aanwezig is, is de kans groot dat het gewenste doel niet behaald wordt.

TOEGANKELIJKHEID

De openbare ruimte moet 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 en verlichting. Hier zal bij de verdere uitwerking rekening mee moeten worden gehouden.



gemengd struweel met o.a. meidoorn



meerstammige berk



wilde bloemen / bloemrijk grasland

GRONDWAL

De nieuwe grondwal, langs noord(west) en oostzijde, is 3 meter hoog en een belangrijk onderdeel van de groenstructuur . Deze dient als afscherming van het bedrijventerrein richting de omwonenden. Op de grondwal staat opgaande beplanting welke zowel uit inheemse bomen als struiken bestaat. Deze beplanting is deels wintergroen. Hiervoor wordt hulst (Ilex aquifolium) toegepast.

In het ontwerp voor de grondwal wordt gespeeld met de loop van de wandel- en fietspaden, met de flauwte van het talud, en met hier en daar open plekken met bloemrijk gras. Zie profielen EE' t/m II' en figuur op p 46.

ZONE LANGS DE WOUDBLOEMWEG

De zuidzijde van het plangebied grenst aan de Woudbloemweg. Hier komt een brede, dichte strook groen met bomen, struiken en kruiden- en bloemrijk gras. Zie profielen JJ' en KK'.



voorbeeld van een grondwal met beplanting in de winter



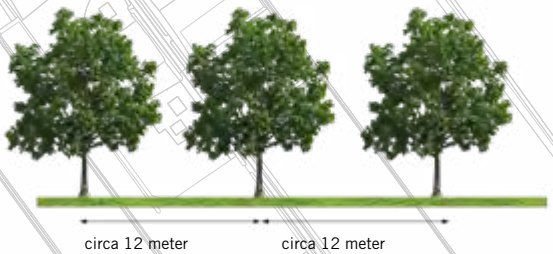
wintergroene hulst



fotobewerking zicht op grondwal

Groen en water

Principe doorsnede grote bomen



Principe doorsnede middelgrote bomen



Grote bomen

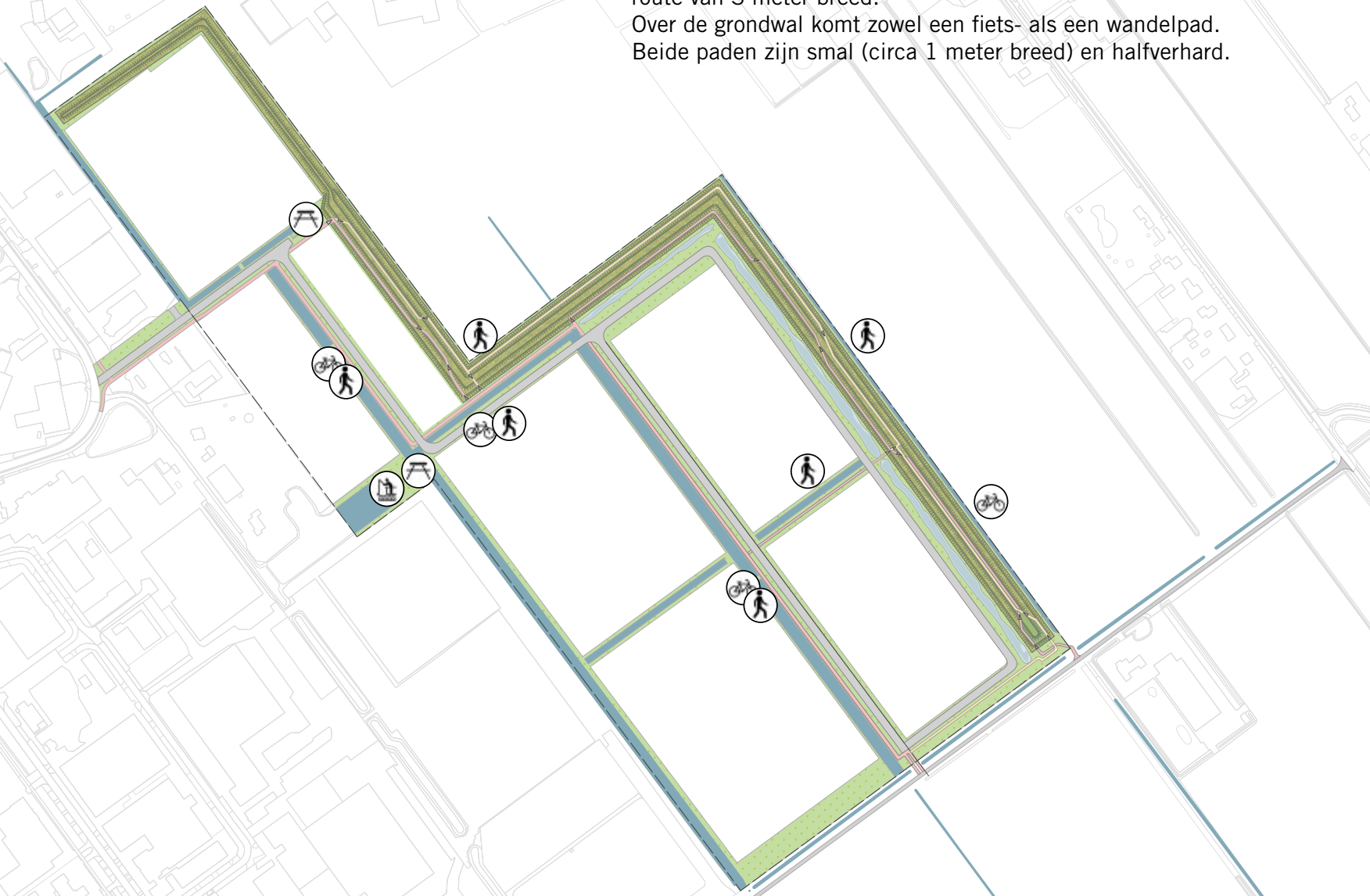
Middelgrote bomen

Bosplantsoen/ brede groenstrook

Bloemrijk gras

Route en ontmoeting

Langs de hoofdroute komt een vrijliggend langzaamverkeers-route van 3 meter breed.
Over de grondwal komt zowel een fiets- als een wandelpad.
Beide paden zijn smal (circa 1 meter breed) en halfverhard.



Vissteigers

Lunch/zitplekken

Fietspad

Wandelpad

7. DUURZAAMHEIDSASPECTEN

Voor het duurzaam inrichten van het bedrijventerrein zijn er enkele duurzaamheids-principes van toepassing. Deze principes hebben te maken met duurzaam bouwen, maar ook met duurzaam ruimtegebruik, terreinbeheer en duurzaam omgaan met energie en fysieke stromen.

Ook voor het bestaande bedrijventerrein Rollepaal zijn duurzaamheidsdoelstellingen opgesteld. Voor Rollepaal Oost wordt hierop aangesloten.

Dit hoofdstuk is bedoeld ter inspiratie, niet als harde eis voor bedrijven.

Duurzame inrichting en klimaatadaptief ontwerp
Met de inrichting van het bedrijventerrein wordt een groenstructuur gewaarborgd in het midden en aan de randen van het gebied. In deze groenzone wordt een langzaamverkeersroute gerealiseerd. Aan de west- en zuidzijde ontstaan entrees voor langzaamverkeer.

Door zoveel mogelijk groen toe te voegen en wadi's te realiseren, ontstaat er een sterke groen(blauwe)structuur. Op deze wijze wordt er invulling gegeven aan een klimaatadaptief ontwerp. Dit is noodzaak vanwege het veranderende klimaat. Stormen verhevigen, regenval intensiveert en veroorzaakt overstromingen. Het kan ook tijdenlang kurkdroog zijn. Het aantal dieren- en insectensoorten neemt af. Door vervuiling, ontbossing en de toename van de CO2-uitstoot warmt de aarde op. Bomen, struiken, gevelgroen, bloemen en kruiden hebben een koelend effect op de stedelijke omgeving. Ze nemen veel hitte weg, dringen het energieverbruik terug en nemen CO2 op voor productie van zuurstof. Daarnaast vertraagt groen de regenwaterafvoer, is het biodiversiteitsverhogend en heeft een positief effect op de gezondheid en het welzijn van mensen.

Duurzaam beheren
Ook het beheer van (industrie)terreinen kan op een duurzame manier. Al bij de aanleg en de ontwikkeling van het bedrijvenpark moet worden nagedacht over het beheer. Er kan hierbij gedacht worden aan bijvoorbeeld parkmanagement. Dit is een samenwerkingsverband om het beheer op het bedrijvenpark goed te regelen. Denk hierbij aan afvalstromen en hergebruik op het terrein, gebruik van grijs water en gezamenlijke inkoop van duurzame grondstoffen en producten.
op te nemen. Op het bestaande deel van Rollepaal onderzoekt de gemeente samen met de ondernemers de mogelijkheden van duurzaam energiegebruik met een Energie Management systeem of Smart Energy Hub. Dit mogelijk ook in Rollepaal Oost toepassen.


ruimte voor zonnepanelen op daken


groene gevel


groen dak voor wateropvang


sedum dak is goed voor afwatering


open verharding zorgt voor het sneller absorberen van regenwater in de bodem

Water na een hevige regenbui

In de huidige situatie blijft er na een hevige regenbui water staan in het plangebied. Het water kan hier niet gelijk de grond in. Door klimaatverandering komen steeds meer forse regenbuien voor met steeds vaker wateroverlast tot gevolg. Op de figuur op p 45 is te zien waar wateroverlast plaats zal vinden (hoe donkerder de kleur blauw, hoe meer water (overlast).

Als er gebouwd gaat worden, zal het plan-gebied uit meer verhard oppervlak bestaan dan in de huidige situatie. Dat betekent dat het water nog moeilijker weg kan. Om de overlast te minimaliseren, kan waterberging meegenomen worden in het openbaar groen en op de kavels.

Het opslaan van water en later gebruiken in tijden van droogte, is een mooie koppelkans om mee te nemen bij het plan.

Qua wateropvang is er een relatie tussen de maatregelen die in het openbaar gebied en op de particuliere percelen worden getroffen; op eigen terrein is niet alleen de terreininrichting (verhard / onverhard en hoe is de afwatering/ wateropvang is georganiseerd van belang, maar ook de daken hebben invloed hierop (m2 daken, grasdaken).

Temperatuur op zomerse dagen

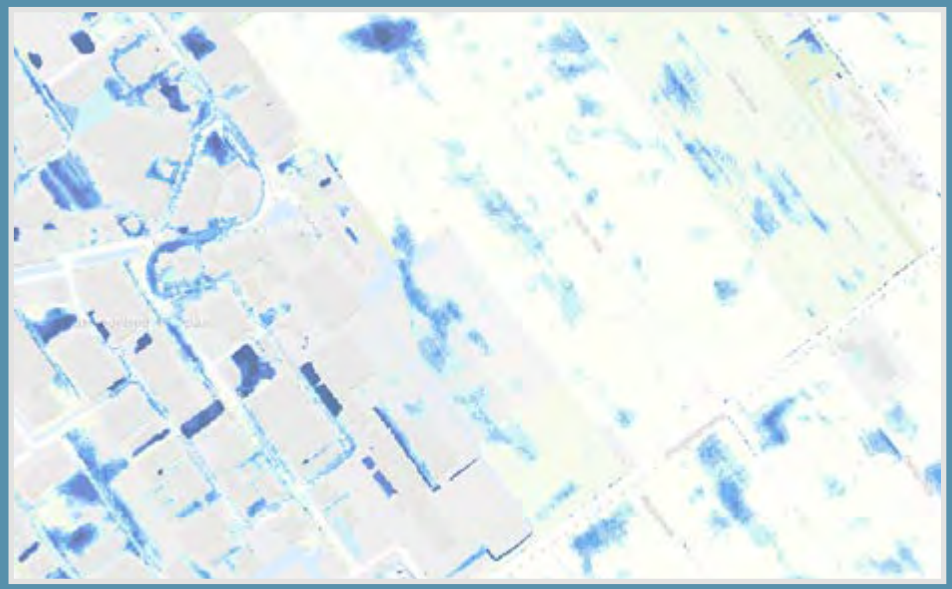
Op de onderste kaart hiernaast is het hitte-eiland effect weergegeven van het plangebied.

In de huidige situatie zijn de temperaturen op zomerse dagen niet extreem hoog. Het plangebied wordt argrarisch gebruikt en heeft weinig tot geen verharde oppervlaktes.

Als er gebouwd gaat worden, zal de kaart hier-naast veranderen: Door de aanleg van verharde wegen en meer bebouwing zal de temperatuur op zomerse dagen stijgen.

Dit effect kan geminimaliseerd worden door de juiste keuzes te maken in het ontwerp, zoals het inpassen van groenstroken, bomen en water. Zo is het 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.



waterdiepte bij hevige bui (Bron: klimaateffectatlas)



stedelijk hitteeiland effect (Bron: klimaateffectatlas)

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

De volgende uitgangspunten worden ter inspiratie aan bedrijven meegegeven:

- Voeg zoveel mogelijk beplanting toe op de kavel.
- Zet in op (zichtbare) duurzaamheidsmaatregelen, zoals groene gevels. Groene gevels dragen bij aan een gezond en confortabel binnen- en buitenklimaat, draagt bij aan de biodiversiteit en aan een groen en aantrekkelijk beeld. Ook vangt het water op.
- Het toepassen van groene daken levert een bijdrage aan zowel biodiversiteit als aan wateropvang en -afvoer. Het kan ingezet worden voor watercompensatie.
- Werk zoveel mogelijk met een open verharding op de ondergrond waardoor de ondergrond het regenwater snel absorbeert.
- Op bedrijfsdaken dragen zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen zoals bijvoorbeeld windwokkels bij aan een duurzame inrichting.

In paragraaf 8.3 (p51) wordt nader ingegaan op duurzaamheid m.b.t. bebouwing.

8. BEELDKWALITEIT

De gemeente Hardenberg heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota ‘Visie op beeldkwaliteit’ vastgesteld in 2012. De ontwikkeling van het plangebied naar een bedrijventerrein is hierin niet voorzien. Voor de gewenste ontwikkeling is een nieuw specifiek welstandskader wenselijk.

Dit beeldkwaliteitplan wordt als aanvulling op de bestaande welstandnota vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen op de planlocatie plaatsvinden.

Daarnaast wordt in dit hoofdstuk niet alleen aandacht besteed aan de bebouwde omgeving, maar ook aan de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de kavels.

In 8.1 wordt ingegaan op de openbare ruimte, in 8.2 op de kavels, in 8.3 op de bebouwing. In 8.4 worden de aanvullende criteria voor de deelgebieden benoemd.

8.1 OPENBARE RUIMTE

Ontsluiting

- De rijbaan heeft een breedte van 7 meter.
- De rijbaan bestaat uit grijs asfalt. Dit sluit aan op de materialisering van de rijbaan in het huidige Rollepaal.
- Afwatering van de rijbaan vindt plaats richting de watergang.
- Kavels die via water afgescheiden zijn van de rijbaan worden ontsloten door een smalle weg met brug of duiker die oogt als een brug.
- De door het gebied lopende fietsroute sluit aan op het buitengebied.
- De langzaamverkeerspaden (zowel voor fietsers als voetgangers) zijn 3 meter breed en bestaan uit rood asfalt.
- De paden op en richting de grondwal zijn smal (ongeveer 1 meter, maar maximaal 2 meter breed) en bestaan uit duurzame, natuurlijke en zo mogelijk streekeigen halfverharding. De fietspaden bestaan uit materialen als padvast. De wandelpaden bestaan uit materialen als houtsnippers, schelpengrid, (leem)grind of koersmix.
- De kabels en leidingen liggen onder de halfverharding of in de berm, op minimaal 2,5 meter afstand van de boomstammen.

Inrichting

- Voor de materialisatie wordt gebruik gemaakt van ‘Het Kompas‘, gemeente Hardenberg.
- De openbare ruimte krijgt ook een verblijfsfunctie. Straatmeubilair als bankjes en picknicktafels bestaat uit hout en metaal.
- Straatverlichting is afgeschermd en naar beneden gericht.
- In verband met duurzaamheid en fauna wordt LED verlichting toegepast.
- Verlichting mag voor mens en dier niet voor lichthinder zorgen, zeker niet aan de randen van het bedrijventerrein.
- Situering en kleur van de verlichting passen goed binnen het landschap.
- Bij de fietsroute komen lagere lichtmasten (maximaal 4 m), bij de rijbaan hogere (maximaal 6 m).
- Met het plaatsen van de lichtmasten (onderlinge afstand) dient rekening te worden gehouden met het ritme van de bomen.
- Waar mogelijk wordt de verlichting van de fietspaden gemonteerd aan de verlichtingsarmaturen van de ontsluitingsweg.



beplanting zorgt voor beleving



fietsroute op de grondwal



vrijliggend fietspad



zitgelegenheid van (deels) natuurlijke materialen



natuurvriendelijke oever



duiker oogend als brug



vrijliggend fietspad



kleurenpallet verharding





Groen en water

Groen

- Langs de noord(west) en oostzijde van het plangebied loopt een grondwal met opgaande beplanting. Deze dient als afscherming van het bedrijventerrein richting de omwonenden. Aan de zuidoost zijde is deze wal circa 30 meter breed. Aan de noord(west) zijde smaller, omdat hier geen paden komen en minder ruimte beschikbaar is.
- Om te zorgen voor een dichte afscherming voor omwonenden worden op de grondwal struiken relatief dicht op elkaar geplaatst, worden tevens wintergroene struiken toegepast en gefaseerd beheerd.
- Aan de zuidzijde (nabij de Woudbloemweg) komt een brede (minimaal 10 meter) afschermende groensingel.
- Langs de wegen komen brede, groene bermen met toepassing van veel bomen.
- Langs de noordzuid wegen zijn twee rijen bomen aanwezig, langs de oostwest wegen een rij.
- Laanbeplanting staat op voldoende afstand van de weg.
- In de brede bermen zijn ook kabels en leidingen en verlichting aanwezig.

Water

- De bestaande watergangen worden behouden en verbreed; de noord(west- zuid(oost) watergangen worden hierbij het breedst (zie profielen pag 30 t/m 35). De watergangen met elkaar verbinden.
- In verband met de biodiversiteit hebben de watergangen aan minimaal één zijde een flauw talud.
- Minimaal 7% van de totale oppervlakte van het plangebied bestaat uit oppervlaktewater.
- Naast op de particuliere percelen, wordt in het openbaar gebied voldoende water opgevangen in de sloten. (Zie watertoets gemeente Hardenberg.)
- Over de watergangen komen doorvaarbare duikerbruggen.
- In één van de brede slotenkomt een bootinlaatlocatie voor onderhoud.



doorkijk richting landschap aan zuidzijde



trap tegen grondwal op



afschermende groensingel



bomenlaan als afscherming bedrijventerrein



bestaande watergangen worden behoudew



watergangen verschillen in afmeting

8.2 KAVELINRICHTING

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen bestaan uit een gemengde haag met inheemse soorten (zie H 6 struweel) van 1 a 1.5 meter hoog (eventueel gecombineerd met spijlenhekwerk).
- Vóór de voorgevel is een 1 meter hoog, transparant hekwerk toegestaan. Achter de voorgevelrooilijn is een hekwerk van maximaal 2 meter hoog toegestaan. Voor bedrijven met een risico-gevoelig karakter en een hoog algemeen belang kan de gemeente Hardenberg na overleg en aan de hand van een goede onderbouwing toestemming geven om af te wijken van de regels van het omgevingsplan.
- Hekwerken hebben een neutrale, donkere kleur; antraciet, donkergroen of zwart.

Inrichting

- Aan alle zijden van de kavel wordt vanaf de erfafscheiding minimaal 5 meter vrijgehouden van bebouwing.
- Deze 5 meter wordt bij aansluiting op de openbare ruimte groen ingericht (met bomen, struiken, (bloemrijk) gras of hagen) (zie h9 kavelpaspoort).
- Bij kavels groter dan 5 ha (50.000 m) wordt deze 5 meter aan alle zijden van het perceel groen ingericht (met bomen, struiken, (bloemrijk) gras of hagen) (zie h9 kavelpaspoort).
- Inritten zijn maximaal 10 meter breed.
- Om verstening te voorkomen én zo min mogelijk doorsnijdingen van de watergangen te krijgen (zo min mogelijk overkluizingen in de vorm van bruggen en/of dammen) is per kavel één inrit toegestaan.
- Bij kavels groter dan 3 ha (30.000 m) zijn meerdere inritten toegestaan. Hierbij dient de ruimte tussen de inritten minimaal 100 meter te zijn.
- De inrit en rijroute op de kavel bestaan uit grijze bestrating.



zwart spijlenhekwerk


parkeren groen inpassen


groen parkeren en parkeren aan het zicht onttrekken

- Parkeren, ook voor bezoekers, bevindt zich op eigen terrein. Indien dit aan de voorzijde plaatsvindt, wordt deze ‘ingepakt’ in het groen (gemengde haag, soorten zie h7).
- De parkeerplaatsen worden door middel van grasbetontegels of een andere vorm van halfverharding vormgegeven.
- Om verrommeling te voorkomen, vindt opslag bij voorkeur inpandig plaats.
- Buitenopslag vindt bij voorkeur plaats achter het pand, maar in ieder geval achter de voorgevelrooilijn.
- Buitenopslag heeft een maximale hoogte van 5 meter.
- Wanneer de opslag zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, wordt deze in groen ingepakt. Dit groen bestaat uit een dichte beplantingsstrook met inheemse struiken met een hoogte van 3 tot 5 meter. De beplantingsstrook is minimaal 2 meter diep.
- Bij kavels groter dan 1 ha (10.000 m) is het (minimaal) verlichten van de kavel toegestaan. Deze verlichting is afgeschermd (met bijvoorbeeld afschermkapjes), gericht op de kavel/ het gebouw en naar beneden schijnend. Lichtmasten zijn maximaal 6 meter hoog.
- Laad- en losactiviteiten zijn bij voorkeur niet zichtbaar vanaf de representatieve gevelzijde.

Reclame-uitingen

- De gemeente Hardenberg heeft reclamebeleid. Hieraan dient te worden voldaan. https://www.hardenberg.nl/fileadmin/Bestanden/Ruimtelijk_Domein/Ondernemers/terassenbeleid.pdf

Aanvullend aan dit beleid geldt voor reclame-uitingen op het eigen terrein:

- Per kavel is maximaal één vrijstaand reclameobject toegestaan, gesitueerd aan de ontsluitingszijde en nabij de kavelentree.
- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding mogen subtiel worden verlicht en niet knipperen.
- Verlichte reclame-uitingen boven de 4 meter zijn niet toegestaan.



buitenopslag met groen afgeschermd



vrijstaand reclameobject

- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding bij bedrijfsverzamelgebouwen worden collectief aangebracht en zijn samenhangend ontworpen. Ook zijn ze in het architectonisch ontwerp geïntegreerd.

Groen en water

- Per kavel moet aan de voorzijde / de zijde die grenst aan de openbare ruimte de eerste 5 meter groen worden ingericht. Dit kan zowel verblijfs- als kijkgroen zijn.
- De beplanting sluit aan op de soorten die te vinden zijn in de openbare ruimte.
- Waterberging vindt plaats op eigen terrein, door onverharde of waterdoorlatende terreinverharding toe te passen, beplanting aan te planten, een sloot of wadi aan te leggen en/of een grasdak toe te passen. Zie 8.3 bebouwing.

Overige bouwwerken

- Overige bouwwerken zoals fietsenstallingen of bergingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, hebben een ingetogen vormgeving, kennen een donker kleurgebruik en zijn landschappelijk ingepast.
- Technische installaties worden uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst.
- Zonnepanelen of (onderdelen van) warmtepompen dienen zorgvuldig te worden ingepast. Dit houdt in dat ze ondergeschikt zijn en niet of nauwelijks in het zicht staan vanaf de openbare ruimte.



groen sedemdak



groene inrichting bedrijfskavel



5 meter groen langs kavelgrens

8.3 BEBOUWING

Inpassing

Dit betreft oriëntatie en inpassing van bebouwing in relatie tot de omgeving.

- De nieuwe bebouwing sluit aan op de bebouwing van bestaand bedrijventerrein Rollepaal.
- De afstand van de bebouwing tot de perceelsgrenzen bedraagt minstens 5 meter.
- De gebouwen zijn evenwijdig dan wel haaks op de voorgevelrooilijn georiënteerd.
- De gevels die gericht zijn op de ontsluitingswegen worden vormgegeven als representatieve gevel met een evenwichtige gevelindeling.
- Indien een gebouw op de hoek staat, zijn beide gevels georiënteerd op de weg en/of het fietspad vormgegeven als representatieve gevel.

Vormgeving

Dit betreft de hoofdvorm, maat en dakvorm van de bebouwing.

- Het bebouwingspercentage kan per kavel verschillen, deze zal maximaal 70% vn de kavel zijn (zie h9 kavelpaspoorten).
- Bij de grotere kavels geen lange wandvorming langs de hoofdontsluitingsroute. Dit wordt per deelgebied nader toegelicht (zie 8.4 en h9).
- De bedrijfsbebouwing heeft een eenvoudige, heldere hoofdvorm.
- Alle zijden van gebouwen zijn in samenhang met elkaar ontworpen.
- De bedrijfsbebouwing heeft een plat of licht hellend dak (max. 20 graden) met eventueel zonnepanelen, groen dak en/of waterberging.
- De maximale bouwhoogte varieert per deelgebied (zie 8.4).



eenvoudige vormgeving hoofdgebouw



aansluiting Rollepaal Dedemsvaart



groen dak met zonnepanelen en waterberging



geleding in gevel



eenvoudige hoofdvorm bedrijfsbebouwing



inspiratie lange gevel onderbreken

Materialen, kleur en detaillering

Dit betreft de materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering.

- De bebouwing dient in onderlinge samenhang te worden uitgevoerd.
- Gevels van de gebouwen zijn gemaakt van baksteen, hout, metaal, beton of glas. Het combineren van deze materialen is toegestaan;
- Houten elementen zijn gewenst en zorgen voor een natuurlijke uitstraling.
- Er wordt gebruik gemaakt van eenduidigheid en ingetogenheid in kleurgebruik om rust in het straatbeeld te creëren.
- De bedrijfsbebouwing bestaat uit gedekte donkergrijze en/of aardetinten. Felle kleuren worden daarmee uitgesloten.
- De kleur van de kozijnen, ramen en deuren is terughoudend en in overeenstemming met/ passend bij de materialen en kleuren van de gevel.
- Bij het gebruik van metalen op de gevel dient deze geleed te zijn en/of een profilering te hebben. De gevel mag niet glimmend zijn.
- Ventilatie en zonwering worden in het ontwerp geïntegreerd.
- De toepassing van groene gevels is gewenst en kan positief bijdragen aan de biodiversiteit, een groen en aantrekkelijk beeld en een gezond en confortabel klimaat, zowel inpandig als in de buitenruimte (zie ook h7 duurzaamheid en deelgebied C 8.4).
- De toepassing van sloopmateriaal en circulair bouwen is gewenst (zie hieronder onder ‘duurzaam bouwen’ en h7).
- Installaties op het dakvlak of gevel zijn mogelijk indien deze goed zijn ingepast in het ontwerp en het aanzicht niet te verstoren.
- Verlichting tegen de gevel is alleen toegestaan op de onderste 3 meter.

Reclame-uitingen

- De gemeente Hardenberg heeft reclamebeleid. Hieraan dient te worden voldaan. https://www.hardenberg.nl/fileadmin/Bestanden/Ruimtelijk_Domein/Ondernemers/terassenbeleid.pdf

Aanvullend aan dit beleid geldt:

- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding zijn gesitueerd aan de ontsluitingszijde.



kleurenpallet gevel



gevel van natuurlijke materialen



gevel rustig kleurgebruik met hoekaccent



naamsaanduiding op gevel



subtiel verlichting naamsaanduiding

- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding bij bedrijfsverzamel-gebouwen worden collectief aangebracht en zijn samenhangend ontworpen.Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding zijn ondergeschikt aan het totale gevelbeeld.
- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding zijn goed geïntegreerd en gepositioneerd in het architectonisch ontwerp.
- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding vindt plaats in de vorm van open doosletters en/of losse elementen aan de gevel.
- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding mogen subtiel worden verlicht. Geen verlichte reclame-uitingen boven 4 meter. Verlichting van reclame en lichtbakken mag alleen de reclame zelf uitlichten en niet uitstralen naar de omgeving of andere delen van de gevel.
- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding mogen niet knipperen of bewegen.
- Fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan.

Duurzaam bouwen

Bij het ontwerp van het gebouw dient de architect rekening te houden met de duurzaamheid van het gebouw. Hierbij enkele suggesties waarop duurzaam gebouwd kan worden:

- Toepassing van zonnepanelen op het dak.
- Hergebruik of gebruik van sloopmateriaal voor nieuwbouw.
- Milieuvriendelijke materialen gebruiken, zoals hout waarvoor selectief is gekapt (hout uit duurzaam beheerde bossen).
- Energiezuinig ontwerpen, bijvoorbeeld een gebouw dat evenveel energie gebruikt dan het opwekt (energieneutraal).
- Intensiever of meervoudig gebruik van gebouwen.
- Industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD-bouwen). Dit zorgt ervoor dat gebouwen in onderdelen zijn te demonteren, zodat ze geschikt zijn voor hergebruik.
- Natuur-inclusief bouwen (voorbeelden nestkasten, egelhuizen en -poortjes, takkenrillen en hagen als schuilplaatsen voor vogels en kleine zoogdieren etc.)
- Een groene gevel is een duurzame oplossing, die naast economische waarde veel andere voordelen heeft. Zo verlagen de planten de omgevingstemperatuur, wordt omgevingsgeluid gereduceerd, vangt het water op, wordt de lucht gezuiverd, draagt het positief bij aan de biodiversiteit, geeft een groen en aantrekkelijk beeld en een gezond en comfortabel binnenklimaat.



groene gevel



gebruik van duurzame materialen gevel



gevel van natuurlijke materialen



zonnepanelen op dak



toepassing van gevel met restmateriaal (afvalbrengstation Den Haag)

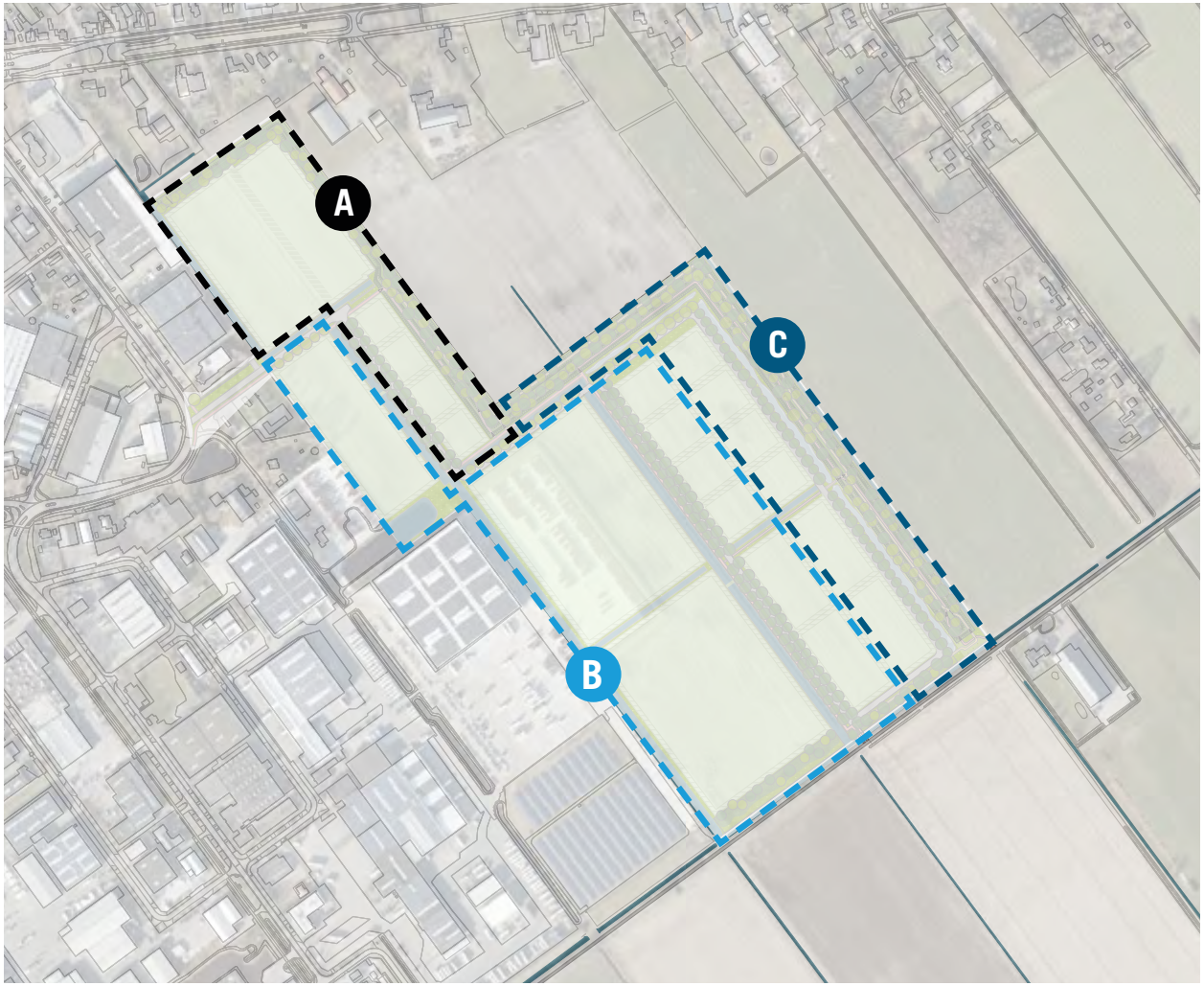


toepassing van zonnepalen aan gevel Best, MyEnergySkin gevelsysteem)

8.4 AANVULLENDE CRITERIA PER DEELGEBIED

Toelichting deelgebieden

Het plangebied is opgedeeld in drie deelgebieden. Hierbinnen gelden de algemene beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte, maar wordt op een andere manier omgegaan met bouwhoogte en de relatie met de openbare ruimte.



DEELGEBIED A

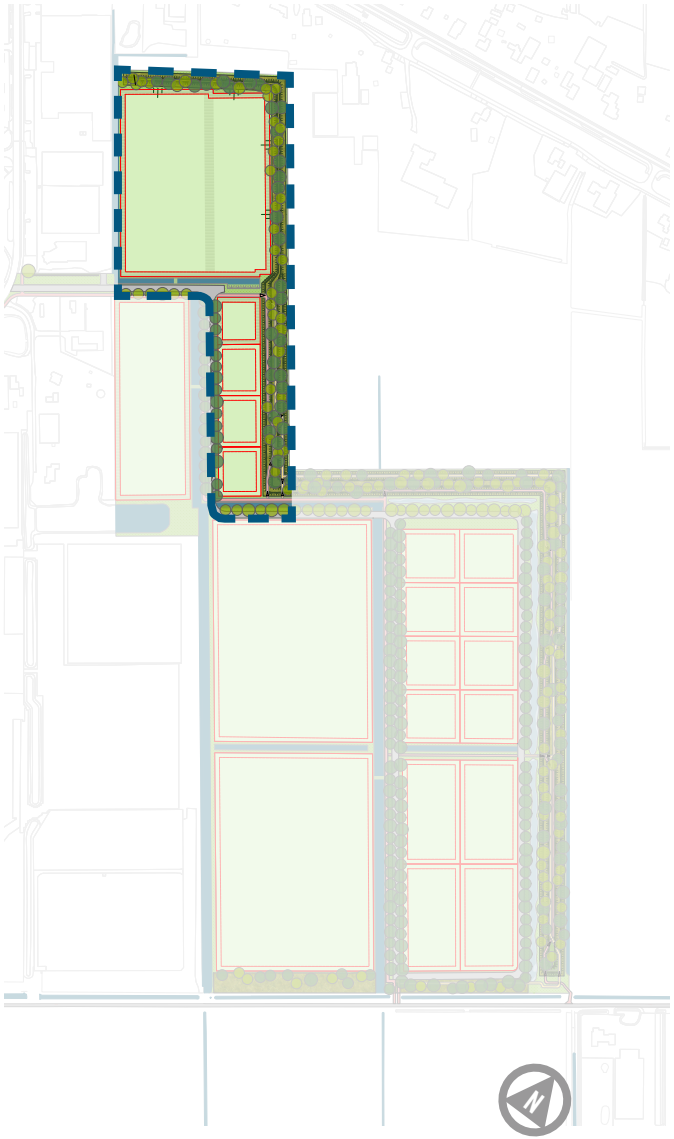
Deelgebied A voldoet aan dezelfde beeldkwaliteitseisen als de rest van het plangebied. Toch onderscheidt dit deelgebied zich in de volgende punten van de rest van het plangebied:

Kavelinrichting

- Vlaggenmasten hebben een maximale hoogte van 4 meter.
- Wanneer verlichting richting de grondwal is geörienteerd, mag de lichtmast maximaal 4 meter hoog zijn.

Bebouwing

- De bedrijfsbebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op deze wijze stoort deze niet in het aanzicht vanuit het landschap;
- Indien bebouwing dicht op de grondwal is gesitueerd/ de achtergevel gericht is op de grondwal heeft deze bij voorkeur een representatieve uitstraling en een groene gevel (met bepanting Zie 8.3)
- Bij de kavels groter dan 5.000 m2 moet worden gewaakt voor lange wandvorming aan de openbare weg. Bij wanden langer dan 100 meter, wordt deze onderbroken door de bebouwing fysiek te geleden/ op te delen, en/of in de architectuur, aanpassing materiaal, kleur en/ of detaillering (zie h9 kavelpaspoort).



DEELGEBIED B

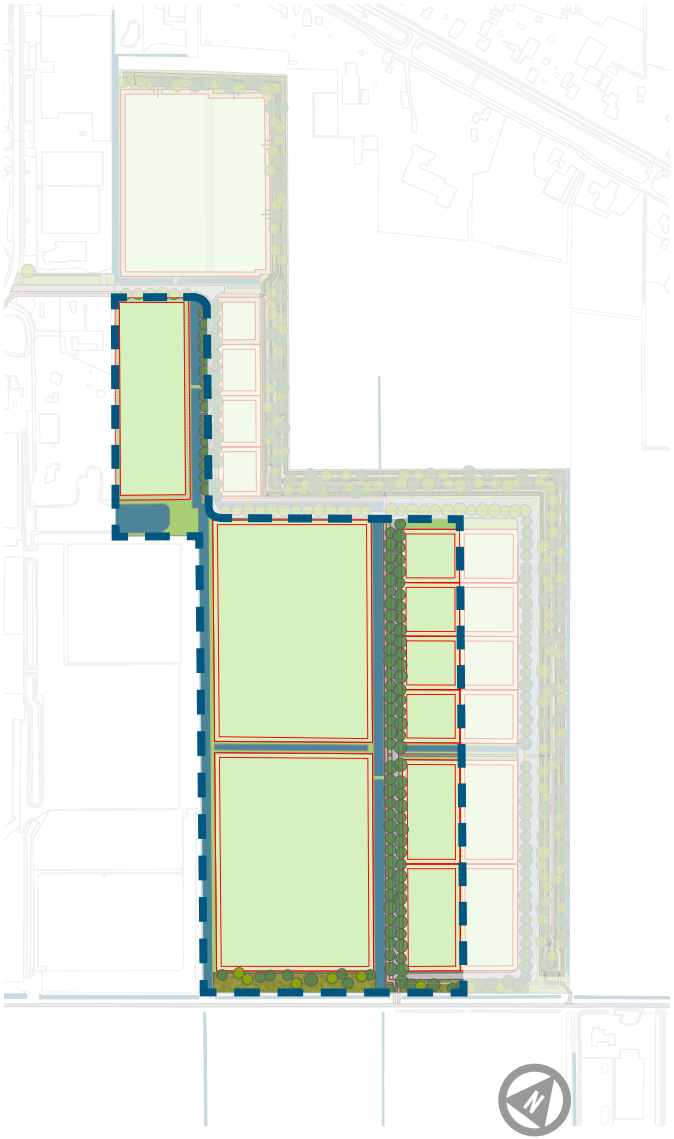
Deelgebied B voldoet aan dezelfde beeldkwaliteitseisen als de rest van het plangebied. Dit deelgebied onderscheidt zich in de volgende punten van deelgebied A & C:

Kavelinrichting

- Vlaggenmasten hebben een maximale hoogte van 7 meter.

Bebouwing

- De bedrijfsbebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 20 meter. Deze hoogte is voor logistiek bedrijven gangbaar. Hiertoe worden de bouwhoogten uit het aangrenzende bestemmingsplan ‘Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte’ doorgetrokken.
- Aan de zuidrand wordt de bebouwing richting de Woudbloemweg afgebouwd; hier is de bouwhoogte over een breedte van minimaal 50 meter maximaal 15 meter.
- Bij de kavels groter dan 5.000 m2 moet worden gewaakt voor lange wandvorming aan de openbare weg. Bij wanden langer dan 100 meter, wordt deze onderbroken door de bebouwing fysiek te geleden/ op te delen, en/of in de architectuur, aanpassing materiaal, kleur en /of detaillering (zie h9 kavelpaspoort).



DEELGEBIED C

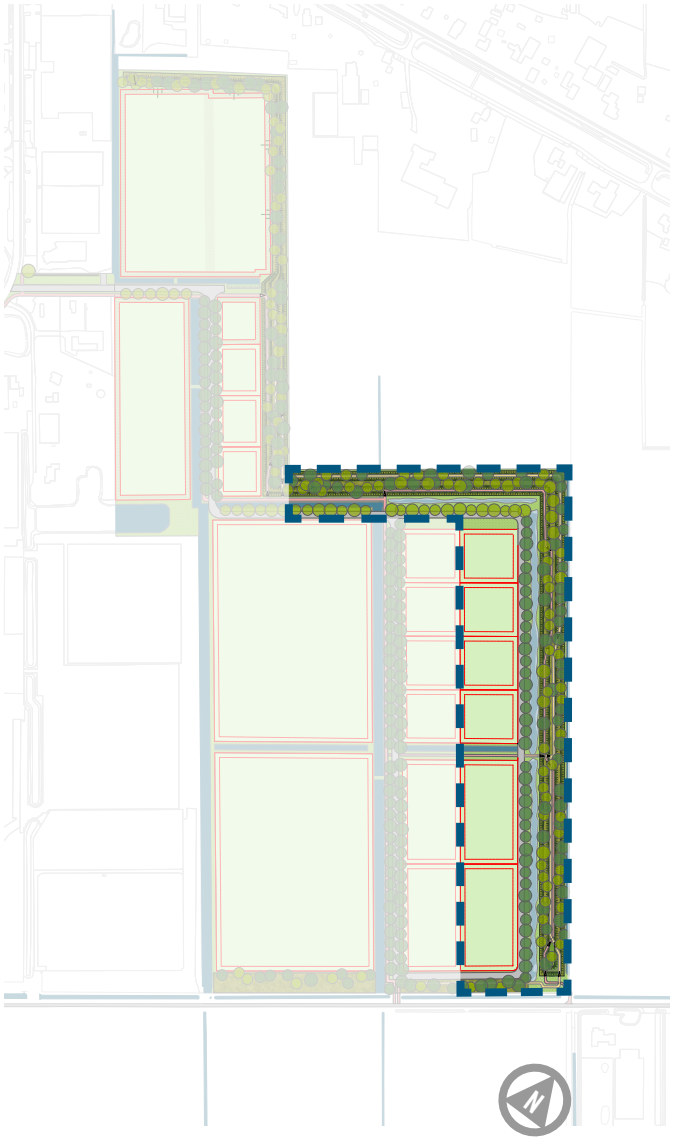
Deelgebied C voldoet aan dezelfde beeldkwaliteitseisen als de rest van het plangebied. Toch onderscheidt dit deelgebied zich in de volgende punten van de rest van het plangebied:

Kavelinrichting

- Vlaggenmasten hebben een maximale hoogte van 4 meter.
- Wanneer verlichting richting de grondwal is geörienteerd, mag de lichtmast maximaal 4 meter hoog zijn.

Bebouwing

- De bedrijfsbebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze bescheiden hoogte zorgt voor minder zicht vanuit het landschap op de bedrijfsbebouwing.
- De gevel aan zijde van de grondwal heeft bij voorkeur een representatieve uitstraling en een groene gevel (met beplanting) (zie h8.3).
- Bij de kavels groter dan 5.000 m2 moet worden gewaakt voor lange wandvorming aan de openbare weg. Bij wanden langer dan 100 meter, wordt deze onderbroken door de bebouwing fysiek te geleden/ op te delen, en/of in de architectuur, aanpassing materiaal, kleur en/ of detaillering (zie h9 kavelpaspoort).



RHO ADVISEURS

LEEUWARDEN - ROTTERDAM - GRONINGEN - DEVENTER - EINDHOVEN - MIDDELBURG

