Bijlage behorende bij Bijlage 3 onderdeel Afwijken van regels in het omgevingsplan van:

Omgevingsvergunning (Zonnepark Van der Valk Zwolle, 0193ESUITE2306922024)

Publicatieversie:	concept
Datum:	9 februari 2026

Inhoud

Hoofdstuk 1 INLEIDING....4
1.1 Aanvraag omgevingsvergunning....4
1.2 Leeswijzer....4
Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE....5
Hoofdstuk 3 PLANOPZET....10
Hoofdstuk 4 PARTICIPATIE....12
Hoofdstuk 5 BELEIDSDOELEN....13
5.1 Rijksbeleid....13
5.2 Provinciaal beleid....15
5.3 Gemeentelijk beleid....20
Hoofdstuk 6 VERDIEPING: FUNCTIES....23
6.1 Verkeer/ openbare ruimte....23
Hoofdstuk 7 VERDIEPING: OMGEVINGSKWALITEIT....26
7.1 Landschap, stedenbouw en beeldkwaliteit....26
7.2 Cultuurhistorie....30
7.3 Archeologie....31
Hoofdstuk 8 VERDIEPING: GEZONDHEID EN VEILIGHEID....34
8.1 Klimaat, energie en circulariteit....35
8.2 Water....37
8.3 Bodemkwaliteit....40
8.4 Ondergrond....41
8.5 Milieuzonering....43
8.6 Geluid....43
8.7 Luchtkwaliteit....46
8.8 Trillingen....47
8.9 Geur....48
8.10 Externe veiligheid....49

8.11 Infrastructuur 53
8.12 Inrichting buitenruimte 54
8.13 Mer-beoordeling 55
Hoofdstuk 9 VERDIEPING: NATUUR 57
9.1 Natuur inclusief en biodiversiteit 57
9.2 Natuurwaarden en ecologie 57
Hoofdstuk 10 UITVOERBAARHEID 62
10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid 62
10.2 2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 63
10.3 Overige regels fysieke leefomgeving 63
Hoofdstuk 11 JURIDISCHE ASPECTEN 64
11.1 De omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit 64
11.2 Van omgevingsvergunning naar omgevingsplan 64
BIJLAGEN 65

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanvraag omgevingsvergunning

Er is op 21 november 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit ingediend. De aanvraag betreft de realisatie van een grondgebonden zonnepark van 3 hectare voor de duur van 25 jaar op het perceel naast het hotel Van der Valk aan de Nieuwleusenerdijk 1 te Zwolle. Deze gronden zijn in eigendom van Hotel Café Restaurant ‘’Zwolle’’ B.V., bekend onder de handelsnaam Van der Valk Hotel Zwolle. De opgewekte elektriciteit zal voornamelijk worden gebruikt voor de bedrijfsvoering van het Hotel Van der Valk.

Het Omgevingsplan gemeente Zwolle biedt geen mogelijkheid het aangevraagde project te realiseren.

Voor het projectgebied is op grond van Provinciaal Inpassingsplan N340, dat deel uitmaakt van het omgevingsplan, de bestemming ‘’Horeca’’ en dubbelbestemmingen ‘’Groenvoorzieningen’’, ‘’Ondergrondse gasleiding’’ en ‘’militaire laagvliegroute’’ van toepassing. Het projectgebied is daarbij ook deels gelegen in de geluidzone van het industrieterrein Hessenpoort.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd als buitenruimte voor horecabedrijf met inbegrip van de exploitatie van zaalaccommodatie, beurzen en exposities, recreatie-inrichtingen, detailhandel en dienstverlening.

De gronden met de dubbelbestemming 'Militaire laagvliegroute' zijn bestemd voor defensiedoeleinden in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door militaire vliegtuigen mag worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels met een navigatietolerantie van 1853 meter aan weerszijden van de as van de route. Wanneer de bouwhoogte hoger dan 30 meter bedraagt, dan dient dit gemeld te worden bij de Minister van Defensie.

Om dit project mogelijk te maken wordt van het omgevingsplan afgeweken met een omgevingsvergunning voor een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Zo’n omgevingsvergunning kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze bijlage van omgevingsvergunning Zonnepark Van der Valk geeft de motivering voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Het onderbouwt dat het aangevraagde project voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er is met het oog op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanleiding voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning. Deze voorschriften zijn opgenomen in Bijlage 1 van de omgevingsvergunning.

1.2 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit drie delen. Het eerste deel betreft de hoofdstukken 2 tot en met 5. De focus ligt in die hoofdstukken op de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het beschrijft en onderbouwt op hoofdlijnen de essentie van de aanvraag en de daarover gemaakte integrale afweging. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie. Ingegaan wordt op de feitelijke situatie en de bestaande planologische rechten. Hoofdstuk 3 geeft het beoogde eindbeeld van het project. Een integrale onderbouwing op hoofdlijnen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpassing in de bestaande omgeving. Hoofdstuk 4 geeft aan hoe die nieuwe inrichting zich verhoudt tot de gevoerde participatie. Hoofdstuk 5 geeft aan hoe de nieuwe inrichting zich verhoudt tot het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en de gemeente.

De hoofdstukken 6 tot en met 9 vormen het tweede deel van de motivering. Deze hoofdstukken geven een verdieping op specifieke inhoudelijke onderwerpen binnen de fysieke leefomgeving die bij het project een rol spelen bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het derde deel wordt gevormd door de hoofdstukken 10 en 11. Deze hoofstukken gaan in op de uitvoerbaarheid en enkele juridische aspecten van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

Om tot een goede beoordeling en motivering te kunnen komen, is inzicht nodig in de staat van de fysieke leefomgeving ter plaatse van de locatie van het project en, voor zover nodig, de omgeving. Naast de feitelijke situatie betreft dit ook de aanwezige (planologische) rechten. Dit hoofdstuk beschrijft die bestaande situatie en rechten. Voor zover van belang wordt ingegaan op, onder andere, de ruimtelijke karakteristiek en identiteit, de waarden binnen het gebied en de aanwezige functies.

2.1. Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van Zwolle, aan de westzijde van het bedrijventerrein Hessenpoort en parallel aan de rijksweg A28. Kadastraal betreft het de percelen Zwollekerspel, sectie W, nummers 571 en (gedeeltelijk) 525 en 691. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Van der Valk Hotel, gesitueerd nabij het knooppunt van de A28 met de Kranenburgweg, Hessenweg (N340) en Nieuwleusenerdijk. De Nieuwleusenerdijk vormt een belangrijke ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein Hessenpoort. Het plangebied is bereikbaar via de Hermelenweg en beschikt over een eigen uitweg. Het gebied fungeert als bufferzone tussen de snelweginfrastructuur en de Nieuwleusenerdijk.

De percelen zijn volledig in eigendom van Van der Valk Hotel. De initiatiefnemer is voornemens het plangebied tijdelijk in te richten als zonnepark.



Afbeelding: ligging van het projectgebied

Op de naastgelegen percelen bevinden zich onder andere detailhandel, logistiek en overige bedrijvigheid. De bebouwing karakteriseert zich als industrieel en grootschalig. Er is geen woonfunctie aanwezig in de directe nabijheid van het projectgebied. Enkel aan de overkant van de snelweg is een woning aanwezig met verder voornamelijk agrarische gronden.

2.2. Bestaande situatie

De percelen zijn in de huidige situatie een intensief beheerd grasland. Er is geen bebouwing aanwezig en de gronden worden niet benut ten dienste van horecabestemming.

Aan de noordkant van het perceel, net buiten het projectgebied, is een klein bosschage aanwezig. Verder staat er een bomenrij langs de randen van het projectgebied.
Het plangebied is omringd door kleine watergangen en ten zuiden ligt een waterpartij. Dit water valt echter buiten het projectgebied.
Vanaf de snelweg en de Hermelenweg is direct zicht op het projectgebied (zie afbeelding hieronder).
Vanaf de omliggende bedrijven is ook direct zicht op het projectgebied.



Afbeelding huidige situatie



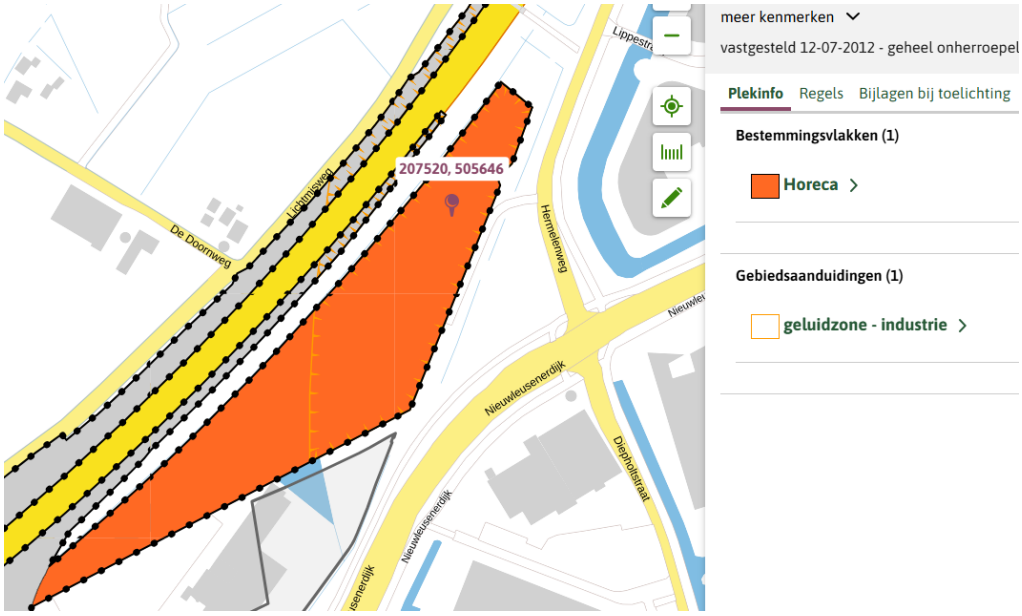
Afbeelding Zicht op de locatie vanuit toegangsweg op het perceel via de Hermelenweg

2.3. Omgevingsplan Zwolle

De planologische rechten voor de locatie zijn vastgelegd in het op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingsplan gemeente Zwolle. Dat omgevingsplan bestaat uit de 'bruidsschat' (meerdere vanuit landelijke wetgeving overgegane regels, vooral over bouwen en milieu), enkele lokale verordeningen en alle geldende bestemmingsplannen.

Provinciaal Inpassingsplan N340/N48

Zo valt het plangebied grotendeels in het Provinciaal Inpassingsplan N340, dat deel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan met daarbinnen bestemming ‘’Horeca’’. Het inpassingsplan is vastgesteld op 12 juli 2017 en deels herziend op 11 april 2018. Het plangebied heeft daarbij een gebiedsaanduiding ‘’Geluidzone – Industrie’’. Deze gronden zijn bestemd als buitenruimte voor horecabedrijf met inbegrip van de exploitatie van zaalaccommodatie, beurzen en exposities, recreatie-inrichtingen, detailhandel en dienstverlening. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwzijde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming. Het bouwen van bouwwerken - die niet dienen ten behoeve van de bestemming - is niet toegestaan volgens de bouwregels.



Afbeelding: Uitsnede Omgevingsplan gemeente Zwolle

Bestemmingsplan Hotel Van der Valk

Op een klein deel van het projectgebied is ook het bestemmingsplan ‘’Hotel Van der Valk’’ van kracht, vastgesteld op 5 november 2010. Hierop gelden ook de bestemming ‘’Horeca’’ en zijn dubbelbestemmingen ‘’Groenvoorzieningen’’, ‘’Ondergrondse gasleiding’’ en ‘’militaire laagvliegroute’’ van toepassing. Daarnaast is er een aanduiding ‘geen bebouwing begane grond’ opgenomen. Het projectgebied is tevens gelegen in de geluidzone van het industrieterrein Hessenpoort. Het realiseren van gebouwen is ter plaatse niet toegestaan. Bouwwerken zijn in beperkte mate mogelijk. Binnen de aanduiding 'Geen bebouwing begane grond' mag tot minimaal 6 meter vanaf het peil niet op de begane grond worden gebouwd, met uitzondering van bouwconstructieve delen en ontsluitingspunten.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd als buitenruimte voor horecabedrijf met inbegrip van de exploitatie van zaalaccommodatie, beurzen en exposities, recreatie-inrichtingen, detailhandel en dienstverlening. De bestemming ‘Groenvoorzieningen’ zijn groenvoorzieningen, voetpaden, water en daaraan ondergeschikte voorzieningen voor beeldende kunst, geluidwerende voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, infrastructurele en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gronden met de dubbelbestemming 'Militaire laagvliegroute' zijn bestemd voor defensiedoeleinden in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door militaire vliegtuigen mag worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter boven obstakels met een navigatietolerantie van 1853 meter aan weerszijden van de as van de route. Wanneer de bouwhoogte hoger dan 30 meter bedraagt, dan dient dit gemeld te worden bij de Minister van Defensie.



Afbeelding: Uitsnede Omgevingsplan gemeente Zwolle

Parapluplan "Zwolle, parapluplan Hessenpoort, geluidszone''
Het parapluplan 'Zwolle, parapluplan Hessenpoort, geluidszone' verbreedt de geluidszone in verband met de uitbreiding van het bedrijventerrein. Een deel van de gronden van het projectgebied ligt in binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone - Hotel Van der Valk' en 'geluidzone - industrie'.

Bruidsschat
Op grond van artikel 22.1 sub c van de Omgevingswet maken de regels als bedoeld in artikel 22.2 Omgevingswet ook onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Het gaat hier om de zogenoemde Bruidsschat. Daarbij gaat het om een set regels die voorheen op rijksniveau werden gesteld. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en gedurende de overgangsfase hebben gemeenten de tijd om deze regels op te nemen in het Omgevingsplan. Om te voorkomen dat bepaalde onderwerpen bij inwerkingtreding van de Omgevingswet nog ongeregeld zijn, zijn deze regels onderdeel van de Bruidsschat en dus onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor dit project is er geen sprake van een strijdigheid met regels uit de Bruidsschat. Om die reden worden die regels verder buiten beschouwing gelaten.

Erfgoedverordening
Regels uit de erfgoed- of monumentenverordening die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, moeten in 2031 opgenomen zijn in het Omgevingsplan. Voor onroerend cultureel erfgoed mag de erfgoedverordening dan alleen nog andere regels omvatten. Bijvoorbeeld een subsidieregeling. Op grond van de Erfgoedwet blijft de erfgoedverordening wel gelden voor de bescherming van roerend cultureel erfgoed (cultuurgoederen) en immaterieel cultureel erfgoed. De gemeente Zwolle kent de erfgoedverordening 'Erfgoedverordening Zwolle 2024'.

Voor dit project is er geen sprake van een specifieke strijdigheid met de Erfgoedverordening Zwolle 2024, zoals beschreven is in paragraaf 5.14 van de voorliggende onderbouwing.

De regels over archeologie
Een beperkt deel van de erfgoedverordening blijft op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uit van het tijdelijk deel van het gemeentelijk omgevingsplan. Het gaat om de regels over archeologie. In paragraaf 22.2.6 van het omgevingsplan gemeente Zwolle wordt in artikel 22.22, lid 1 aangegeven dat als in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (in casu de bestemmingsplannen) regels

worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, deze regels niet van toepassing zijn als die activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van minder dan 100 m^2 . Als in het bestemmingsplan een andere oppervlakte dan 100 m^2 geldt (lid 2), dan geldt die afwijkende andere oppervlakte. Hier gaat paragraaf 7.3 nader op in.

Geurverordening
De geurverordening maakt deel uit van het omgevingsplan (paragraaf 22.3.6). In de onderbouwing wordt hier in paragraaf 8.9 nader op ingegaan.

Bodemkwaliteitskaart
Op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan maakt de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zwolle hier deel van uit. Op de bodemfunctieklassenkaart wordt de ligging van gebieden met de bodemfuncties aangegeven. Voor het projectgebied is de bodemfunctieklasse 'industrie' van toepassing. Omdat dit project voorziet in de realisatie van een zonneveld en batterijopslag en er hoeft niet te worden afgeweken van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zwolle. In paragraaf 8.3 wordt hier nader op het aspect ingegaan.

Hoofdstuk 3 PLANOPZET

Met de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de realisatie van het zonneveld met een oppervlakte van 3 hectare mogelijk gemaakt voor een periode van 25 jaar.

Afwijken van het omgevingsplan is mogelijk met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als resultaat wordt zo'n evenwichtige toedeling verwacht, gericht op het in samenhang bereiken van de gestelde doelen in en vanuit de Omgevingswet.

Rekening moet worden gehouden met de samenhang van de relevante onderdelen van de fysieke leefomgeving en van de rechtstreeks daarbij betrokken belangen. Met aandacht voor de noodzaak van de functie, de geschiktheid van de plek en de (nadelige) gevolgen van de toedeling voor belanghebbenden (waaronder bestaande rechten). Een zorgvuldig afgewogen balans tussen beschermen en ontwikkelen. Gericht op het bereiken van ruimtelijke kwaliteit, met een afgewogen verhouding tussen de gebruikswaarde (het functioneren), de belevingswaarde (de uiterlijke verschijning) en toekomstwaarde (de houdbaarheid in de tijd).

Dit hoofdstuk beschrijft het resultaat van de integrale afweging die is gemaakt en onderbouwt deze. Het geeft in essentie weer dat met het beoogde eindbeeld een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt.

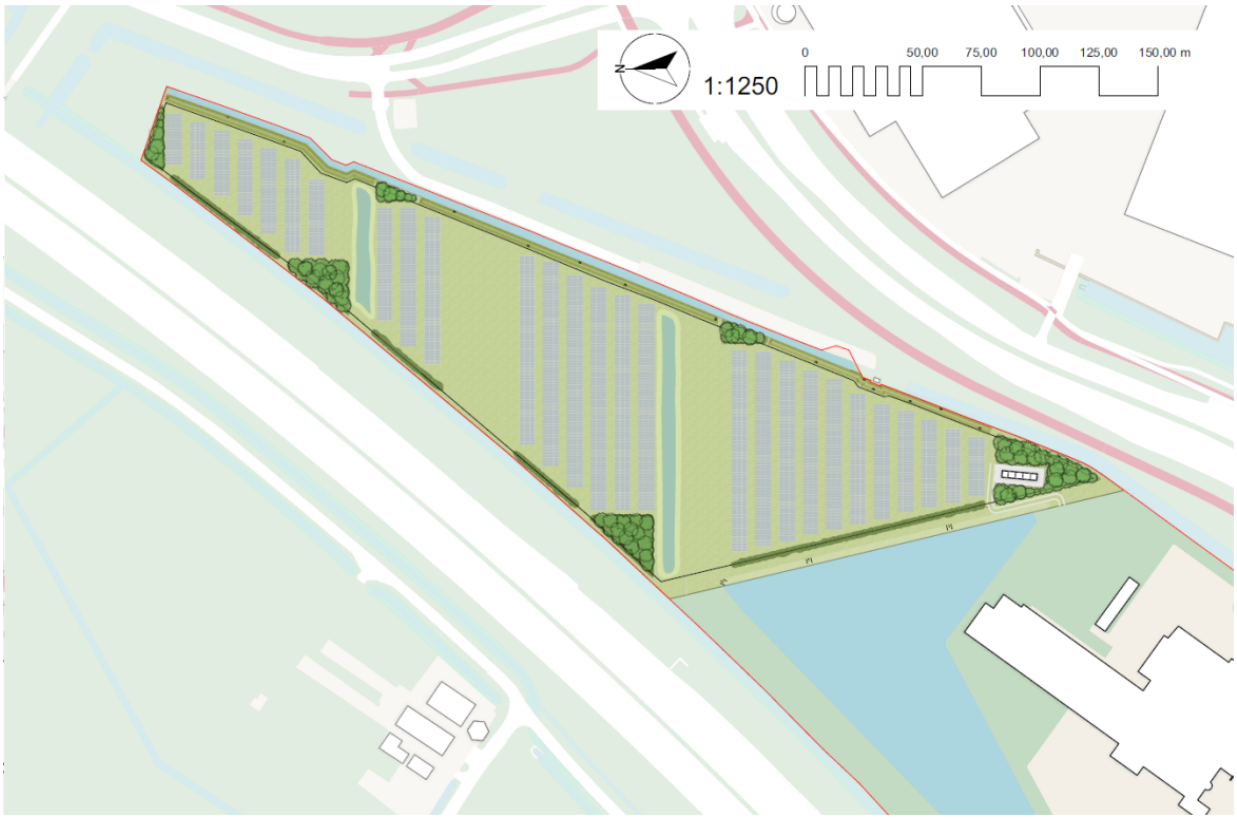
3.1 Projectbeschrijving

Het planvoornemen gaat uit van het aanleggen van een zonnepark. De opgewekte elektriciteit wordt achter de meter gebruikt en primair ingezet als laadstroom voor de geparkeerde auto's bij het Van der Valk Hotel. Het aantal elektrische voertuigen dat opgeladen wordt bij dit hotel neemt sterk toe. Van der Valk faciliteert in deze behoefte door het aanbieden van lokaal opgewekte groene elektriciteit.

Het park beslaat netto ongeveer 3 hectare en bestaat primair uit zonnepanelen die op constructies worden geplaatst en op het zuiden zijn gericht. De verwachte hoogte van de opstelling is circa 1,65 meter boven maaiveld. Het totaal opgesteld vermogen is ongeveer 2,4 MWp.
Onderdeel van het voornemen is de plaatsing van de benodigde installaties voor omvormers, trafo's en batterijopslag. Deze zullen in de zuidelijke punt van het plangebied worden gerealiseerd. Deze locatie is gekozen vanwege de korte aansluitafstand tot aan het hotel en omdat hier de installaties gezamenlijk landschappelijk kunnen worden ingepast.

Ter illustratie is in bijlage 2 een principetekening opgenomen van de beoogde opstelling. De definitieve uitwerking van de bouwkundige- en installatietechnische voorzieningen van het zonnepark zal in de omgevingsvergunningaanvraag voor de technische activiteit (bouwen) nader worden uitgewerkt.
Deze zullen aansluiten bij de principes van het landschappelijk Inpassingsplan, welke is opgenomen als bijlage 1.

<u>Landschappelijke inpassing</u>
Het zonnepark met de benodigde installaties zal landschappelijk worden ingepast met aandacht voor biodiversiteit. Hiervoor wordt het plangebied opgedeeld in drie blokken, waarin een verwijzing is te vinden naar de van oorsprong aanwezige blokverkaveling. Met het opknippen wordt het park visueel onderbroken en ontstaat ruimte voor wadi's en bloemrijk grasland en de aanleg van een aantal bosschages. Hierin is een verwijzing te vinden naar de openheid en de oorspronkelijke erfbeplanting van Veld- en Hoogveenontginningen. Zie voor de beoogde inrichting van het plangebied onderstaande afbeelding.



Afbeelding landschappelijke inpassing Zonnepark Hotel van der Valk

Tussen elke rij panelen wordt een afstand van ongeveer 3,5 meter aangehouden. Hiermee ontstaat er voldoende ruimte tussen de panelen voor licht en water om door te dringen tot de bodem. Deze strook is ook voldoende breed voor onderhoudswerkzaamheden. Rondom het zonnepark komt een landschappelijk ingerichte zone.

Aan de noordwestzijde, langs de A28, bestaat deze zone uit een struweelheg en bloemrijk grasland, met voldoende hoogte om eventuele lichthinder in te perken. Aan de oostzijde bestaat de zone uit een brede sloot met dijkje en riet. Aan de zuid en zuidwestzijde bestaat deze uit water met riet, en een flauw talud met bloemrijk grasland. De landschappelijke zone beperkt de ruimtelijke impact van het zonnepark en reduceert de kans op hinderlijke reflectie. Daarnaast bevordert de ingerichte zone de ecologische waarden, waardoor een aantrekkelijk habitat kan ontstaan voor diverse kleinere diersoorten. Het hekwerk dat rondom het park wordt geplaatst zal worden ingebed in de beplanting of achter de rietkraag. De technische installaties in de zuidelijke punt van het plangebied worden afgeschermd met bosschages. Het gehele landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage 1.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

De realisatie van het zonnepark ziet toe op een duurzame energieopwekking die rechtstreeks ten behoeve van het Hotel Van der Valk wordt ingezet. Hiermee wordt nagenoeg volledig voorzien in de elektriciteitsopwekking wat benodigd is voor de bedrijfsprocessen.

In de directe omgeving zijn diverse functies aanwezig zoals bedrijvigheid en infrastructuur. Op basis van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG worden er geen richtafstanden overschreden. Het project borgt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de richtafstanden zijn voldoende om de planologische mogelijke milieuruimte van omliggende instellingen niet te hinderen.

Wat betreft de landschappelijke inpassing is een inpassingsplan opgesteld (bijlage 1) die als voorschrift bij de omgevingsvergunning wordt opgenomen.

Eindconclusie is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de hoofdstukken 6 t/m 9 wordt op alle relevante aspecten nader ingegaan.

Hoofdstuk 4 PARTICIPATIE

Participatie geeft in een vroegtijdig stadium, vooruitlopend op de formele procedure, meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen.

Door de aanvrager is participatie gevoerd en een participatiejournaal ingediend, welke als bijlage deel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Dit hoofdstuk beschrijft de inhoudelijke punten die bij de participatie naar voren zijn gebracht en legt uit wat met deze punten is gedaan.

Omgeving

In het kader van participatie heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met de directe omgeving. Zo is de vertegenwoordiging van de Ondernemersvereniging van Hessenpoort uitgenodigd voor gesprek. In dit gesprek is het planvoornemen beschreven. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen voor het plan worden gezien. Meegegeven is dat het plan goed ingericht dient te worden en geen hinder veroorzaakt voor omliggende bedrijven. Als kans wordt het betrekken van het zonnepark in het Energieproject Hessenpoort ingebracht, waarmee een energyhub kan ontstaan. De Ondernemersvereniging wordt op de hoogte gehouden van de verdere ontwikkeling. Het verslag van het gesprek is bijgevoegd bij het participatiejournaal. Daarnaast zijn de eigenaren van het perceel met direct zicht op het plangebied schriftelijk op de hoogte gesteld over het planvoornemen. Ook zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling. Het mailverkeer tussen initiatiefnemer en belanghebbenden is ook bijgevoegd bij het participatiejournaal.

Provincie

In het kader van vooroverleg is de provincie om advies gevraagd in verband met de regels rondom zonnevelden. De provincie heeft te kennen gegeven dat het projectgebied aan te merken valt als bestaand bebouwd gebied. De nieuwe instructieregel voor zonnevelden is alleen van toepassing op de Groene Omgeving. Daarmee vervalt ook de noodzaak tot formele instemming.

Rijkswaterstaat heeft schriftelijk te kennen gegeven geen bezwaren tegen het plan te hebben en verwacht geen ernstige reflectiehinder van het zonnepark.

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta

Na inhoudelijke reactie van het waterschap over de watertoets en motivering waterparagraaf zijn deze aangevuld in overeenstemming met het advies.

De Veiligheidsregio IJsselland heeft in zijn advies het volgende meegegeven: “Op basis van de huidige rapportage kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidsrisico’s van EOS naar verwachting beperkt zijn, mits het systeem aantoonbaar voldoet aan PGS-37-1 en de opgegeven veiligheidsniveaus.

Advies**:**

1. Vraag aanvullende onderbouwing van de PGS 37-1-conformiteit (testcertificaten, maatregelenoverzicht/ GAP-analyse).
2. Laat de initiatiefnemer aantonen hoe de zorgplicht wordt ingevuld en geborgd tijdens de exploitatie (beheer, onderhoud en monitoring).

Met het aanleveren van bovenstaande aanvullingen kan het bevoegd gezag beoordelen of het EOS op een veilige en verantwoorde wijze binnen de omgeving van het Van der Valk-complex kan worden geëxploiteerd. Gevraagd is om conformiteit PGS 37-1 aan te tonen en bereikbaarheid en repressie bij te voegen.

Reactie gemeente: initiatiefnemer heeft het rapport aangevuld in overeenstemming met het advies.

Hoofdstuk 5 BELEIDSDOELEN

De motivering voor het afwijken van het omgevingsplan is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van de aanvraag aan die kaders. Een verdieping van relevant sectoraal beleid en regelgeving komt aan de orde in hoofdstuk 6 tot en met 9.

5.1 Rijksbeleid

Omgevingswet (regel)
De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Besluit kwaliteit leefomgeving (regel)
Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het omgevingsplan, voortkomend uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. De op specifieke onderwerpen gerichte instructieregels komen in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering aan bod.

De instructieregels uit hoofdstuk 5 Bkl richten zich op omgevingsplannen. Op grond van paragraaf 8.1.1.2 van het Bkl zijn deze instructieregels ook van toepassing bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (bopa). Om deze reden zijn de instructieregels toegepast en als zodanig benoemd bij deze omgevingsvergunning.

Nationale Omgevingsvisie
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Verschillende ministeries werken aan de uitwerking van diverse beleidsthema's in de vorm van Nationale Programma's.

Opgaven
Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Realiseren opgaven
In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. *De Omgevingsagenda*
   Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. *De NOVI-gebieden*
   Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden.

Regio Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied. Belangrijk vraagstuk voor de regio is hoe de opgave voor wonen en werken te combineren met de klimaatopgave en het watersysteem in deze regio. Tot 2040 moeten er 49.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen in de regio Zwolle worden gerealiseerd. De grootste uitdaging voor de regio zit in het “klimaatadaptief verstedelijken”. Door haar ligging in de delta van de IJssel én Vecht is de regio extra kwetsbaar voor klimaatverandering en waterveiligheid.

Er is een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Met de programma’s Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI als nieuwe Nota Ruimte vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

Klimaatakkoord (2019)
Het klimaatakkoord is het Nederlandse akkoord om te voldoen aan het Klimaatakkoord van Parijs uit 2015 waarin afgesproken is om de opwarming van de aarde te beperken tot 2 graden Celsius ten opzichte van het pre-industriële tijdperk. Het kabinet heeft met het nationale Klimaatakkoord een centraal doel: het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen in Nederland met 49% in 2030 ten opzichte van 1990.
Om dit te behalen zijn in een groot aantal verschillende sectoren afspraken gemaakt. Ten aanzien van de elektriciteitssector wordt er ten aanzien van energieproductie ingezet op de opwekking van grootschalige energieproductie op land (installaties > 15 kW) van ten minste 35 TWh in 2030. Deze afspraken voor energie worden in RES-regio's verder uitgewerkt en vervolgens in provinciaal of gemeentelijk beleid bestendigd.

Zonnebrief
In de zonnebrief van 6 juli 2023 aan de Tweede Kamer is een aangescherpte voorkeursvolgorde voor zonnevelden geïntroduceerd. De provincies verankeren deze in hun verordeningen. Hierbij wordt eerst gekeken naar de mogelijkheid van zonnepanelen op daken en gevels (trede 1) en op gronden binnen en buiten bestaand bebouwd gebied (trede 2 en 3) en, als deze drie treden onvoldoende mogelijkheden bieden, naar zonnepanelen op landbouw- en natuurgronden (trede 4).

Toetsing en conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Zwolle mogelijk gemaakt. Met deze vergunning wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in rijksbeleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

Met de realisatie van zonnepark van 3 hectare wordt aangesloten bij de beleidsdoelen van het Rijk om ruimte te bieden aan de energietransitie. Er is bij de aanvraag niet direct sprake van combinatie van functies. Wel zijn de kenmerken en identiteit van het gebied leidend geweest voor de landschappelijk inpassing, welke wordt beschreven in paragraaf 7.1.

Uit een toetsing aan de omgevingsaspecten in hoofdstukken 6, 7, 8 en 9 blijkt ook dat er door het project geen significante negatieve effecten (afwenteling) op de omgeving plaatsvinden. De toenemende verstedelijking van Zwolle als NOVI-gebied zorgt ook voor een toename van behoefte in de opwek van zonne-energie voor eigen gebruik. Het zonnepark levert een bijdrage aan het klimaatneutraal uitvoeren van deze maatschappelijke functie en de klimaatopgave in het NOVI-gebied.

Bij het voorliggende project is er sprake van een vergevorderd initiatief. Daarnaast wordt er een bijdrage geleverd aan de vermindering van netcongestie, omdat de elektriciteitsopwekking van het zonnepark direct zal worden gebruikt voor de elektriciteitsbehoefte van het hotel. In het plangebied is er geen mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen op daken en gevels of op restgronden. Het project past tevens binnen de provinciale verordening, waarin ruimte wordt geboden voor zonnevelden langs infrastructuur, mits de ontwikkeling past in een samenhangend ontwerp voor het gehele tracé in afstemming met de wegbeheerder. Dit wordt verder beargumenteerd in paragraaf 5.2. Het project draagt bij aan de verduurzaming van een maatschappelijke voorziening en wordt niet in strijd geacht met de (aangescherpte) zonneladder.

Een nadere toetsing aan de ladder voor Duurzame verstedelijking is niet aan de orde. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) komt namelijk in verschillende uitspraken (ECLI:NL:RVS:2015:448 en RVS:2019:3591) tot het oordeel dat een zonnepark geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro. Naar verwachting is ook onder de Omgevingswet en het Bkl de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit project.

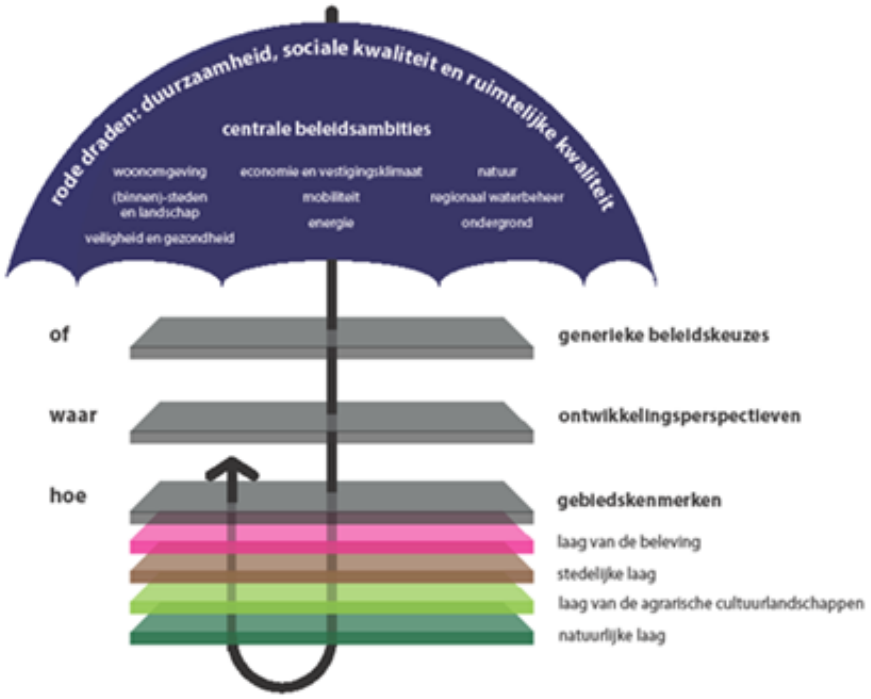
5.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. Onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen aan bod. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en sindsdien een aantal keer geactualiseerd.

De visie bestaat uit drie delen. Deel 1 geeft de opgaven en kansen waar de provincie voor staat. Deze zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's, waaronder woonomgeving, mobiliteit, natuur en veiligheid en gezondheid. Deel 3 bevat een nadere uitwerking van de centrale beleidsambities.

De centrale beleidsambities voor de negen beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende 'rode draden' duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Dit zijn de leidende principes bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.



De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.
Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten Daarmee wordt een weloverwogen locatiekeuze en vormgeving en inrichting van initiatieven bevorderd, passend bij de identiteit van de plek.

Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van ‘noaberschap’ de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal, en het verbinden van lokale kennis met de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Deel 2 van de Omgevingsvisie geeft het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de omgevingsvisie 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:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Deze beleidskeuzes geven invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere de reserveringen voor waterveiligheid en begrenzing van Nationale Landschappen en Natura 2000-gebieden. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. 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 waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

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.
De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuze

Duurzaamheid is een van de beleidskeuzes verankerd in de Omgevingsvisie. Het project waarin voorzien wordt in het opwekken van zonne-energie voor eigen gebruik draagt direct bij aan de energietransitie en vermindert afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. Dit sluit aan bij de duurzame ontwikkelingsdoelen van de provincie.

Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied valt binnen het ontwikkelingsperspectieven 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' en 'Steden binnen de stedelijke netwerken met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijven met een (boven)regionaal profiel'. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief van het provinciaal beleid. De ontwikkeling vindt namelijk ook deels plaats binnen de aanwezige horeca bestemming. Het beoogde zonnepark draagt bij aan duurzame energieopwekking wat rechtstreeks ten behoeve van de bedrijfsprocessen van de naastgelegen horecabedrijfsvoering gebruikt zal worden. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een adequate landschappelijke inpassing, zoals verder beargumenteerd in paragraaf 5.4.4. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op de activiteiten in het buitengebied.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag: beekdalen en natte laagtes

Het projectgebied ligt in een beekdal te midden van dekzandvlakten met dekzandruggen en -welvingen. Er is daardoor normaliter sprake van hoogteverschillen. Deze zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Door de wind, maar ook door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen in het projectgebied zijn niet meer herkenbaar volgens het actueel hoogte bestand. De ontwikkeling heeft daarom geen invloed op deze laag. Bovendien wordt met de ontwikkeling de grond niet geëgaliseerd.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap: laagveenontginningen

Deze gebieden worden gekenmerkt door een smalle, opstrekkende percelering. De perceelsgrenzen bestaan vaak uit greppels of sloten, met aan een of twee zijden elzensingels. Door schaalvergroting in de landbouw en de wens om de gronden efficiënter te benutten zijn veel elzensingels echter weggehaald. Bovendien zijn door ruilverkavelingen veel gronden samengevoegd. Met de ontwikkeling wordt geen elzensingels verwijderd en blijft de verkaveling ongewijzigd. Het plan heeft geen negatieve invloed op deze laag.

De stedelijke laag: informele trage netwerk

Het kenmerk 'informele trage netwerk' heeft betrekking op het ‘langzame’ netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Binnen het projectgebied zijn geen paden of vaarroutes gelegen. De ontwikkeling heeft daarom geen negatieve impact op het informele trage netwerk.

Laag van de beleving: IJssellinie inundatieveld (ERAF)

Het gebiedskenmerk ‘IJssellinie inundatieveld’ betreft één van de bakens in de tijd, waar een cultuurhistorische ambitie geldt. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. De functie van het gebied als inundatieveld is niet meer waarneembaar.

Energievisie Overijssel 2050

De Energievisie Overijssel 2050, vastgesteld op 26 februari 2025, schetst de plannen van de provincie om de energieproductie te verduurzamen en betaalbaar te houden. De belangrijkste doelen zijn om in 2030 55% CO2-vrij te zijn en in 2050 volledig CO2-neutraal. Deze visie benadrukt de noodzaak van

samenwerking tussen overheid, bedrijven en burgers om deze ambitieuze doelen te bereiken. Deze visie is een nadere thematische uitwerking van de omgevingsvisie, waarin ontwikkelingen en ambities verder worden geduid. De Energievisie bevat verschillende belangrijke maatregelen om de provincie klimaatneutraal te maken:

1. **Diversificatie van energiebronnen**: Overijssel wil inzetten op een mix van zonne- en windenergie, aardwarmte, groen gas en onderzoekt de mogelijkheden voor kernenergie.
2. **Zelfvoorzienendheid**: De provincie streeft ernaar om zoveel mogelijk energie lokaal op te wekken en in te zetten op energiebesparing
3. **Gebruik van biogas en waterstof**: Overijssel wil zelfvoorzienend zijn in biogas en warmte, en de beschikbaarheid van waterstof lokaal opbouwen
4. **Clustering van energieopwekking**: Dit houdt in dat vraag en aanbod van energie, zoals waterstof en elektriciteit, bij elkaar worden gebracht om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken

Deze maatregelen zijn bedoeld om een robuust en duurzaam energiesysteem te creëren dat betaalbaar blijft en ruimte biedt voor groei en ondernemerschap.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

Omgevingsverordening Overijssel (regel)

Het beleid uit de Omgevingsvisie heeft doorwerking gekregen in de Omgevingsverordening Overijssel 2024 (vastgesteld 8 november 2023). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De nieuwe Omgevingsverordening 2024 voldoet aan de eisen van de Omgevingswet.

Bij het stellen van regels die zich richten op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is volgens de geest van de Omgevingswet in principe afgezien van rechtstreeks werkende regels. In hoofdstuk 4 van de verordening zijn de instructies voor omgevingsplannen opgenomen. Deze op specifieke onderwerpen gerichte instructieregels komen in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering aan bod.

De instructieregels uit de omgevingsverordening richten zich op omgevingsplannen. Op grond van paragraaf 8.1.1.2 van het Bkl en artikel 4.1 van de Omgevingsverordening Overijssel zijn deze instructieregels ook van toepassing bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (bopa). Om deze reden zijn de instructieregels toegepast en als zodanig benoemd bij deze omgevingsvergunning.

Aangescherpte instructieregel Zonnevelden

Op 16 januari 2024 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de ‘Aanpassing omgevingsverordening Overijssel – instructieregel zonnevelden en windenergie 2024’ vastgesteld. Vanaf 1 november 2024 is deze in werking getreden. Daarin wordt de aangescherpte zonneladder van het Rijk verankerd. Met deze aanscherping is het in principe niet langer mogelijk om zonnevelden te realiseren op landbouw- en natuurgronden (de Groene Omgeving).

In de instructieregel staan de uitzonderingen wanneer nog wel zonnevelden mogen worden gerealiseerd. Daarvoor gelden dan wel bepaalde voorwaarden. Reden voor de aanpassing van de instructieregel zonnevelden is het nieuwe rijksbeleid (de Zonnebrief) voor de opwekking van zonne-energie. Hierin is opgenomen dat omgevingsplannen (waaronder een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) alleen voorzien in de zelfstandige opstelling van zonnepanelen in de Groene Omgeving:

- op onbebouwde gedeelten van bouwpercelen van (agrarische) bedrijven, voor zover deze gronden niet nodig zijn voor de (agrarische) bedrijfsvoering, tot een maximumoppervlak van 2 ha aan zonnepanelen en mits goed ingepast in het landschap;
- op gronden in stads- en dorpsranden, tot een maximumoppervlak van 2 ha aan zonnepanelen en mits goed ingepast in het landschap;
- langs hoofdinfrastructuur, mits de ontwikkeling past in een samenhangend ontwerp voor het gehele tracé en in afstemming met de wegbeheerder;
- op het water van zandwinplassen, mits dit verenigbaar is met de natuur en recreatiedoelen van

deze plassen;
- op geluidswallen en boven bestaande verhardingen, zoals parkeerterreinen, mits goed ingepast in het landschap;
- in de vorm van kleinschalige installaties op erven van woningen, mits goed ingepast in het landschap.

Toetsing aan de verordening

De reden van de aanscherping van de provinciale verordening is het vermijden van grootschalige nieuwe ontwikkelingen van zonneparken in de 'groene omgeving' geweest, waarbij met name het gebruik van landbouwgronden wordt bedoeld. De provinciale (en Rijks) voorkeur ligt op de toepassing van zonne-energie op of rondom bestaand bebouwd gebied (trede 1-3 van de zonneladder). Gebruik van landbouwgrond (trede 4) wordt als minst wenselijk gezien.

Voor de beoogde ontwikkeling is gekeken naar de regels die van toepassing zijn in het plangebied en de aard van de ontwikkeling zelf. Het plan beslaat een oppervlak van ongeveer 3 hectare aan de stadsrand van Zwolle en is direct gelegen naast hoofdinfrastructuur. Het plangebied maakt ruimtelijk onderdeel uit van het bedrijventerrein Hessenpoort. Het ligt op gronden die bestemd zijn voor horeca-activiteiten vanuit het Provinciaal Inpassingsplan, maar hiervoor op het moment niet worden gebruikt. De ontwikkeling is op een goede manier ingepast, aansluitend bij het landschap, met oog voor historische elementen, en voegt nieuwe ecologische waarden toe. De opgewekte energie is bedoeld om te kunnen voorzien in de toenemende behoefte van hotelbezoekers om elektrische voertuigen op te laden. De ontwikkeling sluit aan bij de principes van de provincie, namelijk het plaatsen van opwek nabij locaties waar deze energie wordt gebruikt en nabij gronden die al in gebruik zijn als stedelijk gebied (dynamische gebieden). Het ligt zowel aan de stadsrand van Zwolle, maar met een groter oppervlak dan in de verordening, als aan grootschalige infrastructuur. Daarmee valt dit planvoornemen onder principe 2 en 3 uit de instructieregels voor zonnevelden.

Er heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie over het project. De projectlocatie voor het zonnepark is gezien de ligging tussen de snelweg A28, de industrieterrein en het hotel volgens de Omgevingsvisie Overijssel geprojecteerd in bestaand bebouwd gebied van Zwolle. De provincie merkt het zonnepark aan als trede 3 op de zonneladder en daarmee valt dit initiatief niet onder het voorbereidingsbesluit zonneparken. Ook past het project in het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de provincie zoals het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: het park sluit aan bij bestaand stedelijk gebied. Ook voldoet het zonnepark aan de Kwaliteitsimpuls zonnevelden en de Handreiking zonnevelden, omdat er voldoende compensatie plaatsvindt door extra te investeren in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. In paragraaf 5.1 wordt verder ingegaan op deze investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Handreiking zonnevelden

De regels uit de Omgevingsverordening zijn juridisch bindend. Deze regels worden begeleid met een handreiking zonnevelden. De handreiking ondersteunt de toepassing van maatwerk bij de plaatsing van zonnevelden.

In hoofdstuk 7 wordt aangetoond dat het project aansluit bij de ontwerpprincipes van de Handreiking zonnevelden, door middel van aansluiten op karakteristieken, een logische opstelling, aansluiten op de omgeving en het creëren van randen met kwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat in lijn van de provinciale verordening wordt ontwikkeld. De ontwikkeling voldoet aan de handreiking zonnevelden, omdat sprake is van een combinatie van functies binnen een overwogen inpassing. Naast zonne-energie wordt binnen het plangebied zelf en in de inpassingszone rondom het plan zorgvuldig aandacht besteed aan het toenemen van ecologische waarden.

<u>Conclusie</u>

Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Zwolle mogelijk gemaakt. Met

deze vergunning wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in provinciaal beleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle zet in op een ontwikkeling van stad en buitengebied waarin leefbaarheid, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan. De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen beschrijft de koers voor de leefomgeving van de gemeente. Het geeft, samen met de gebiedsvisies, de opgaven en ambities voor de toekomst.

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

De op 13 september 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen is een integrale visie waarin een beeld wordt gekenschetst van een kwalitatief hoogwaardige, inclusieve en toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente Zwolle.

De "drager" van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal hierbij staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad.

De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk, bestaand "fundament" om op verder te groeien. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de andere kernopgaven:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.



het 'Huis van Zwolle'

De opgaven voor Zwolle zijn groot, omvangrijk, veelzijdig. We gaan in dit decennium aan de slag met onze stad, met ons buitengebied. We voegen woningen toe en parken. We verbeteren de leefbaarheid en bereikbaarheid voor de Zwollenaar en alle bezoekers van onze gemeente. Ons buitengebied is voor ons van grote waarde, voor landbouw, landschap, natuur en recreatie.

Het werken aan onze stad en ons buitengebied kan niet zonder spelregels. De ruimte om te leven is de belangrijkste waarde. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. Leefbaarheid of kwaliteit van leven staat voorop en is leidend bij iedere ontwikkeling: een gezonde balans tussen welzijn en welvaart. Voor de inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. De kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen
4. De Omgevingsvisie wordt gebruikt als gids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ambities mogen gewogen worden in een goed proces met de omgeving en met de gemeenteraad
5. Er wordt gebiedsgericht gewerkt. Daarbij gelden ook de opgaven, doelen, randvoorwaarden en ambities uit de thematische raamwerken en de gebiedsprofielen.

We onderscheiden bij het werken aan onze stad zones. Karakteristieke 'schillen', of ook wel strategische ontwikkelzones, met daarbinnen gebieden die onze stad (deels) transformeren naar een andere functie:

1. De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad, we noemen dit de StadsKrans
2. De zone verbonden aan onze stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen. We noemen dit de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden, zoals de Spoorzone en de Zwartewaterallee
3. De schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. De scherpe rand tussen het groen van het landschap en het grijs en rood van de stad. Dit is de StadsRand.

Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. Wat betekent dit. De gebiedsdoelen en ambities en de opgaven in thematische raamwerken zijn leidend. De initiatieven dragen bij aan het bereiken van doelen en lossen opgaven op.

De gebiedsprofielen geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van de verschillende gebieden in Zwolle. In de gebiedsprofielen worden de benoemde algemene opgaven, ambities en principes op stedelijk niveau vertaald naar een strategie voor concrete gebieden. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten en waarden van het gebied, de huidige fysieke inrichting en specifieke opgaven die spelen in een gebied. De profielen beschrijven een samenhangend toekomstbeeld voor de gebieden.
Met raamwerken zijn de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastgelegd. Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen werken we aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van Zwolle gaat hand in het met het behouden en versterken van die raamwerken en dus de fysieke hoofdstructuur van Zwolle.

<u>Toetsing aan de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen</u>

Het projectgebied valt binnen de Visiekaart van de Omgevingsvisie in het werkgebied, concreet binnen het gebiedsprofiel werklocatie Hessenpoort. Hessenpoort is een grootschalig bovenregionaal bedrijventerrein gelegen aan de A28. Hessenpoort is primair gericht op logistiek en groothandel. Hier wordt ruimte geboden aan nieuwe maakindustrie. Daarnaast valt het projectgebied binnen het buitengebied van Zwolle, waarbij het gebied ten noorden van de Vecht en Hessenpoort een belangrijke rol heeft om de ambities te realiseren voor duurzame energie. Grootschalige opwekking van elektriciteit vanuit zon is hier mogelijk. Daarmee past de ontwikkeling in de uitgezette lijn van de Omgevingsvisie.

Het projectgebied valt ook binnen de volgende raamwerken:

- Raamwerk Ondergrond – Boringsvrije zone gemeente Zwolle tot max 90m,
- Raamwerk Gezondheid – Geluidscontour bedrijventerrein
- Raamwerk Gezondheid Geluidscontour A28
- Raamwerk energie – maatwerk.

Bij de ontwikkeling van het zonneveld wordt niet geboord in de grond en geen geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Daarmee zijn deze raamwerken niet van toepassing. Voor wat betreft maatwerk energie, gaat in dit raamwerk om warmtevraag en warmtenet. Het onderhavig project valt buiten het zoekgebied voor aardgasvrije warmteoplossingen.

Zwolse Energiegids

Om te zorgen dat initiatieven en plannen goed passen in de omgeving, is in de Zwolse Energiegids aangegeven waar in Zwolle ruimte is voor zonneparken. Hierin geldt het gebied als nader te onderzoeken.

In aanvulling op het provinciale beleid wil de gemeente Zwolle ook dat er bij de afweging van een initiatief moet worden gekeken naar de specifieke context van het gebied. Die context wordt bepaald door de impact van het initiatief op de directe omgeving en de bijdragen van het initiatief aan andere sociaaleconomische doelen.

Bij de impact op de omgeving dient er te worden gekeken naar:

- Meekoppeling: hierbij heeft het benutten van kansen voor meervoudig gebruik de voorkeur.
- Landschappelijke en stedelijke inpassing: voor het landelijk gebied gaat de gemeente daarbij uit van de negen landschapstypen in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), en de daaraan gekoppelde specifieke kenmerken. Deze kenmerken zijn bepalend voor de inpassing in zijn algemeenheid, maar bijvoorbeeld ook de wijze van opstelling van zonnevelden.

Bij de impact op sociaaleconomische doelen wordt er gekeken naar:

- Financiële participatie.
- Bijdrage aan stad, buurt en omgeving.
- Bijdrage aan de lokale economie.
- Bijdrage aan circulair materiaalgebruik.

Toetsing aan de Zwolse Energiegids

De ontwikkeling van het zonnepark sluit ook aan bij de Energiegids. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast volgens de kenmerken van het gebied (openheid). Daarbij moet worden opgemerkt dat de ambities van de energiegids grotendeels ingehaald zijn door de regionale ambities zoals beschreven in de RES West-Overijssel en nieuwe principes zoals het optimaliseren van vraag en aanbod om netcongestie te vermijden.

Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Met deze omgevingsvergunning wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in het generieke gemeentelijk beleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan. Door te investeren in de landschappelijke inpassing voldoet het project aan het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 6 VERDIEPING: FUNCTIES

In hoofdstuk 3 van deze motivering is de buitenplanse omgevingsvergunning op hoofdlijnen, integraal onderbouwd. Vervolgens is in hoofdstuk 4 beschreven hoe rekening is gehouden met wat bij de participatie naar voren is gebracht. En is in hoofdstuk 5 onderbouwd dat de omgevingsvergunning niet in strijd is met de relevante generieke beleidskaders over de fysieke leefomgeving.
In vervolg hierop geven de hoofdstukken 6 tot en met 9 een verdieping op de bij deze omgevingsvergunning relevante specifieke onderwerpen binnen de fysieke leefomgeving. Voor veel van die onderdelen bestaan eigen, specifieke wettelijke instructies, normen en beleidskaders. Dit vraagt een nadere onderbouwing van de vergunning op die specifieke instructies, normen en kaders, waar nodig met onderzoek. Hierbij is, voor zover aan de orde, onderzocht wat de effecten zijn van het project op de omgeving. Per onderwerp staat aangegeven of er aanleiding is geweest een voorschrift te verbinden aan de omgevingsvergunning en zo ka, wat het voorschrift inhoudt.

Hoofdstuk 6 richt zich op de functies.

6.1 Verkeer/ openbare ruimte

6.1.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de bopa. Bij verkeer/ openbare ruimte gaat het om instructieregels over langzaam verkeerroutes.

Paragraaf 5.1.7 van het Bkl geeft aan dat, voor zover een bopa voorziet in nieuwe ontwikkelingen die aangewezen landelijke fiets- en wandelroutes, kunnen doorsnijden, het belang van de instandhouding van deze routes bij de bopa worden betrokken.

In het projectgebied zijn geen fiets of wandelroutes aanwezig.

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij verkeer/ openbare ruimte gaat het om instructieregels over mobiliteit.

Paragraaf 4.10.1 van de verordening geeft voor bopa's die ontwikkelingen mogelijk maken instructieregels over mobiliteit. Gericht op de bundeling van verkeersstromen op de hoofdinfrastructuur waar het belang van een goede en veilige doorstroming voorop wordt gezet. En het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving in de overige gebieden, waaraan het mobiliteitsbelang ondergeschikt geacht wordt.

Gemeente

Omgevingsvisie
Door de verdere groei van de Zwolle is het een opgave om op een zorgvuldige wijze om te gaan met de beschikbare buitenruimte. Mobiliteit en bereikbaarheid is een belangrijke drager voor leefbaarheid. "Mens en natuur centraal stellen, voldoende woningen, ruimte om te spelen, bewegen en ontmoeten.". Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken. Daarnaast zetten we in op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid

met minder ruimtebeslag. We gaan meer aandacht besteden aan de fietser en de voetganger en minder voorrang geven aan de automobilist.

De STOP-methode is in Zwolle leidend bij al onze ontwerpopgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte. En we hanteren bij alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving de ladder duurzame mobiliteit als uitgangspunt om de juiste keuzes op het gebied van mobiliteit te maken. We beginnen daarbij altijd met de ruimtelijke ordening als middel om ervoor te zorgen dat er bij een nieuw woningbouwproject of andere fysieke ontwikkeling gestreefd wordt naar zo weinig mogelijke groei van het autobezit en gebruik.

De komende decennia verschuift de wijze waarop we ons verplaatsen naar allerlei nieuwe vormen. Daarbij maken we slim gebruik van huidige en nieuwe technologie, data en nieuwe verbondenheid tussen allerlei aanbieders van vervoer. Daarmee geven we nieuwe impuls aan de leefbaarheid in onze stad. Dit betekent dat we dergelijke plekken willen creëren, samen met ondernemers en vervoerders, in de vorm van mobiliteit Hubs. We gaan onderzoeken of we dergelijke mobiliteit Hubs kunnen creëren, onder andere op het knooppunt van de Rembrandtlaan en de Zwartewaterallee.

Om te waarborgen dat beide leidende principes ook daadwerkelijk worden toegepast leggen we bij alle toekomstige fysieke gebiedsontwikkelingen in de stad altijd verplicht een Mobiliteits Programma van Eisen (MPvE) op. Hiermee wordt gewaarborgd dat duurzame mobiliteit integraal bij de gebiedsontwikkeling wordt meegenomen. Het STOMP-principe en de Ladder vormen daarbij het uitgangspunt.

Mobiliteitsbeleid
Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks - en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019. In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

De ambitie is dat we ervoor zorgen dat Zwolle ook in de toekomst goed bereikbaar is door fietsen, lopen en reizen met het openbaar vervoer te stimuleren én door het autogebruik beter te spreiden. Alleen met al deze maatregelen kunnen we de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende wegnemen om de verwachte groei van verkeersdeelnemers op te vangen en Zwolle bereikbaar, veilig en leefbaar te houden.

Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

De STOP-methode is in Zwolle leidend bij al onze ontwerpopgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte. We gaan eerst uit van Stappen (wandelaars), en vervolgens kijken we naar Trappen (fietsers) dan het OV en tot slot de Personenauto’s.

De Regeling Parkeernormen (versie 2025) is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, omgevingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Wat de parkeeropgave is, wordt bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers CROW. De aan te leggen parkeerplaatsen dienen ook te voldoen aan de eisen uit de Regeling Parkeernormen over maatvoering en bruikbaarheid.

6.1.2 Beoordeling

Verkeersregeneratie
Het plan voorziet in de realisatie van een zonnepark van ongeveer 3 hectare op het perceel aangrenzend aan het perceel van het hotel Van der Valk Zwolle. De duurzame energieopwekking vanuit het park wordt rechtstreeks gebruikt ten behoeve van de bedrijfsprocessen. De benodigde omvormer en trafostation zal gesitueerd worden op het zuiden van het projectgebied.

De beoogde ontwikkeling zal in de gebruikersfase dan ook (nagenoeg) niet bijdragen aan een toename in verkeersstromen. Tweemaal per jaar zal een reguliere controle plaatsvinden en daarnaast als er storingen zijn. Hiervoor wordt ook rekening gehouden met tweemaal op jaarbasis. In totaal zal sprake zijn van vier verkeersbewegingen op jaarbasis. Naast controle zal regulier onderhoud aan het groen worden uitgevoerd, op vergelijkbare schaal zoals dit in de huidige situatie plaatsvindt met het maaien van het grasveld. Het extra aantal verkeersbewegingen is laag en daardoor zal verkeersveiligheid en doorstroming niet in het gedrang komen.

Gedurende de aanlegfase zal naar verwachten de verkeersbewegingen toenemen met 100 verkeersbewegingen per jaar. Gelet op het aantal verwachte verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen zal het niet leiden tot een significante wijziging ten opzichte van de huidige situatie.

Ontsluiting
Het plangebied wordt via de Nieuwleusenerdijk ontsloten. Via de zuidelijke route kan het verkeer Nieuwe Hessenweg bereiken. Via deze weg kan het verkeer zich richting de oprit bewegen van de A28. Hulpdiensten kunnen het plangebied ook via deze manier bereiken.

Parkeren
Het parkeren van de werkbusjes ten behoeve van het onderhoud van de panelen gebeurt op het bestaande parkeerterrein van het hotel. Op dit parkeerterrein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Het plan leidt niet tot parkeerdruk.

6.1.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor verkeer/openbare buitenruimte.

6.1.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp verkeer/openbare ruimte geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 7 VERDIEPING: OMGEVINGSKWALITEIT

Hoofdstuk 7 geeft een verdieping op de onderwerpen stedenbouw en beeldkwaliteit, landschap, cultuurhistorie en archeologie.

7.1 Landschap, stedenbouw en beeldkwaliteit

Deze paragraaf richt zich op het inpassen en versterken van de ruimtelijke, landschaps- en natuurwaarden en stedenbouw en beeldkwaliteit. Eerst wordt het kader vanuit het Rijk, de provincie en de gemeente beschreven. Dan volgt een analyse van het landschap ter plaatse van het project. Vervolgens komen de wensen en uitgangspunten vanuit de analyse, het beleid en de omgeving aan de orde. Dit heeft geleid tot de landschappelijke inpassing. Tot slot wordt de landschappelijke inpassing getoetst aan de kaders.

7.1.1 Kaders

Rijk
De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om in een bopa regels op te nemen over het uiterlijk van bouwwerken.

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij stedenbouw en beeldkwaliteit gaat het om instructieregels over ruimtelijke kwaliteit.

Afdeling 4.3 van de verordening geeft instructieregels over het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel. Bopa's dienen een onderbouwing te geven vanuit die benadering, waaruit blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast is in de omgevingsverordening artikel 4.106 (kwaliteitsimpuls zonnevelden) en de daarbij behorende Handreiking kwaliteitsimpuls zonnevelden relevant voor dit project. Hierin zijn de ontwerpprincipes voor zonnevelden opgenomen. Bopa's dienen de onderbouwing te geven waaruit blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit.

Gemeente

Omgevingsvisie
De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. De visie wijst onder andere natuurgebieden en landschappen aan als waardevol en zeer waardevol. Kenmerkend voor de stad Zwolle is ook de aanwezigheid van een hoofdgroenstructuur, waar bijvoorbeeld de 'groene longen' van Zwolle onderdeel van uitmaken. Die hoofdgroenstructuur is voor Zwolle zeer waardevol. De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur dient meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk. Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur– en identiteit bepalend, het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes, het begeleidt recreatieve routes, het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit landschap en natuurwaarden zijn dat:

- ingrepen in de fysieke leefomgeving mogen netto kwalitatief niet ten koste gaan van het landschappelijke kwaliteiten, de Zwolse hoofdgroenstructuur en de aanwezige natuurwaarden. De natuurwaardenkaart is een belangrijk kader om die afweging te kunnen maken;
- een goede landschappelijke en stedelijke inpassing, passend bij de kenmerken van het landschap is een vereiste bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Volgens de omgevingsvisie van Zwolle ligt ten zuiden van het plangebied zeer waardevol landschap Vechtdal, ten westen ligt waardevol open landschap. Langs de Hermelenweg ligt een hoofdgroenstructuur. Direct ten noorden van het plangebied is een gewenste robuuste blauwe structuur aangegeven. Daarnaast heeft de gemeente Zwolle samen met de gemeenten Zwartewaterland en Kampen een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld aansluitend op het ontwikkelingsperspectief. In het LOP ligt het projectgebied op de grens van veld- en hoogveenontginningen en laagveenontginningen. Beide type gebieden zijn grootschalige open gebieden waar een rationeel blokverkaveling overheerst. Zichtlijnen zijn daardoor belangrijk. Om de ruimtelijke kwaliteiten te borgen, is voor voorliggende ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie bijlage 1. Hierin is ingegaan op de kenmerken van het huidige landschap en zijn maatregelen beschreven om de openheid van het gebied te accentueren en tegelijk nieuwe of verdwenen landschapselementen toe te voegen.

Beleid stedenbouw en beeldkwaliteit
Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Hierbij kan gedacht worden aan de vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:
1. repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling;
2. beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29).

Op 13 februari 2024 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2023, versie november 2023 vastgesteld. Doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De nota geeft gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. De welstandsnota beperkt zich daarbij niet tot alleen gebouwen en andere bouwwerken, maar is ook een toetsingskader voor onder andere reclame-uitingen en woonschepen.
Voor de gemeente biedt de nota een toetsingskader voor ingediende bouwinitiatieven, voor de burger biedt de welstandsnota vooraf het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van nieuwe bouwinitiatieven. Met de welstandsnota en de beleidskeuzen die daarin zijn opgenomen, is er een belangrijk instrument voor het gemeentebestuur om te sturen op aspecten van welstand voor de stad, het breedst uit te drukken in het begrip ruimtelijke kwaliteit. Voor de burger biedt de nota vooraf inzicht in de criteria die worden gehanteerd bij de toetsing op welstand.

Op grond van het omgevingsplan van rechtswege (onderdeel bruidsschat) wordt een omgevingsvergunningaanvraag die betrekking heeft op een bouwactiviteit alleen verleend als deze niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de Welstandsnota 2023, versie november 2023**.**

Welstandskader Hessenpoort
Het projectgebied is gelegen binnen het gebied waar de 'Welstandskader Hessenpoort' van toepassing is. In dit welstandskader is beleid opgenomen met betrekking tot zonnepanelen.

Zonnepanelen kunnen een bron van visuele hinder zijn. Mede daarom zijn alle aan de erfafscheidingen gestelde eisen, die opgenomen zijn in het Welstandskader en tevens hieronder zijn beschrijven, ook

geldend voor zonneparken. Voor zonneparken geldt aanvullend dat een strook van tenminste 3 meter diepte achter de voorgevelrooilijn vrij van zonnepanelen moet blijven en groen ingericht worden.

Aanééngesloten zonnevelden groter dan 7,5 hectare niet zijn toegestaan. Deze moeten altijd gecompartimenteerd worden, middels stroken groen en/of water van tenminste 4 meter breedte. Bij het zonnepark behorende gebouwen of bouwwerken dienen te voldoen aan de regels ten aanzien van de footprint, zie kopje 'footprint' in deze onderbouwing. Op kavels aan de zuidzijde van de Nieuwleusenerdijk en langs de Hermelenweg zijn zonneparken stedenbouwkundig niet gewenst.

Erfafscheidingen
De voorerfgrenzen dienen te worden voorzien van een ‘(veld) esdoornhaag’ van circa 1,0 meter hoog en 0,8 meter breed, die doorgezet moet worden langs de zij-erfgrens tot aan de voorgevelrooilijn. Direct achter en evenwijdig aan al deze voorerf-grenzen is een zwart spijlen hekwerk van maximaal 2 meter hoogte toegestaan, type Heras-Atlas of gelijkwaardig. Alle erfafscheidingen, aan zowel de voor-, zij- als achterzijde van de kavel, moeten tenminste elke 100 meter voor egels passeerbaar zijn.

Footprint
Op elke kavel geldt een rechte voorgevelrooilijn, zo evenwijdig mogelijk aan de voorerfgrens. De voorgevelrooilijn dient minimaal 5 meter achter de voorerfgrens te liggen. In sommige straten of straatdelen is dit aangescherpt tot respectievelijk minimaal 10, minimaal 12 of minimaal 15 meter achter de voorerfgrens. De zij- en achtergevelrooilijnen dienen in heel Hessenpoort op minimaal 3 meter vanaf de zij- en achtererfgrenzen te liggen.

Landschapsbeleid
Beleid voor behoud en ontwikkeling van het landschap is vastgelegd in het door de raad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (2010, deel 1 Visie). Dit beleid is alleen werkzaam voor het buitengebied en het biedt een ontwikkelingskader en inspiratiebron bij het adviseren over ruimtelijke initiatieven in het buitengebied van de gemeente.

7.1.2 Landschappelijke en historische analyse

Analyse landschap
Het plangebied ligt in een van oorsprong zeer open landschap, in een veenontginningslandschap. Het veen is geheel afgegraven. Historisch gezien heeft het gebied een grote transformatie doorgemaakt; rond 1900 kwamen hier allerlei wegen samen en was er een kanaal met dijken. Destijds was ook al grasland aanwezig. De verkavelingsstructuur was vooral zuidwest-noordoost gericht. Daar waar nu de oksel van de Nieuwleusenerdijk en de Hermelenweg is, stond bebouwing. De sloot ten oosten van het plangebied volgt de contour van het kanaal. De bodem van het plangebied bestaat uit beekeerd grond met lemig fijn zand (pZg23). Deze grond heeft een minerale eerdlaag van 15 tot 30 cm dik. Ten zuiden liggen vlakvaaggronden (zandgrond zonder minerale eerdlaag). Geomorfologisch gezien ligt het plangebied (nog net) op een dekzandrug, door de wind in het Weichselien gevormd. Ten noorden ligt een ‘vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss‘. Op de hoogtekaarten van de AHN-viewer (www.AHN.nl) is te zien dat het plangebied lager ligt dan de omgeving (40 - 90 cm +NAP. Het hotel is 32 meter hoog. Rondom het plangebied ligt een sloot, ten zuiden een (pijlvormige) lagergelegen waterplas.

Het plangebied ligt in de veld- en hoogveenontginningen, op de grens met Laagveenontginningen bij Kamperveen, Haesterbroek, Gennenger- en Holtenerbroek.
Het gebied ligt in / sluit aan op het gebied Veldontginning en De Ruiten Dambord met natuurwaarden. Dit is een grootschalig landbouwgebied met blokverkaveling en natuurwaarden.

- grootschaligheid behouden en versterken;
- erfbeplantingen stimuleren;
- landbouw heeft primaat;
- nieuwe vormen landbouwkundig gebruik toegestaan, met inachtneming van de waardevolle openheid van het gebied;

- inpassing stedelijke ontwikkeling in landschap;
- weidevogelgebied;
- natuurontwikkeling in De Ruiten;
- behoud van zandwegen, schrale bermen en slootranden

Het plangebied grenst tevens aan het landschapstype Laagveenontginningen bij Kamperveen, Haesterbroek, Gennenger- en Holtenerbroek. Het sluit aan op het gebied Broekgebieden - Broeden en weiden. Dit gebied kenmerkt zich door open landbouwgebied met karakteristieke gestrektheid in verkaveling.
• versterking openheid en behoud gestrektheid verkaveling;
• bebouwing langs de ontginningsas;
• behoud eendenkooien;
• zichtlijnen vanaf ontginningslijnen behouden;
• landbouw heeft primaat;
• erfbeplantingsplannen;
• ontginningslijnen versterken met beplanting;
• weidevogelgebied;
• natuurontwikkeling langs de wetering

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het dekzandruggenlandschap Zwartewater en Vecht. In het plangebied kan de grootschalige blokverkaveling, inpassing van stedelijke ontwikkeling in het landschap, natuurontwikkeling en behoud van schrale bermen en slootranden meegenomen worden.

7.1.3 Beoordeling

Provincie
Vanuit de provinciale instructieregels is het project getoetst aan de OF, WAAR- en HOE-benadering. Het project past binnen de generieke beleidskeuzes van toekomstbestendigheid, omdat het zonnepark bijdraagt aan de energiebehoefte van nu en de toekomst. Voor of/hoe/waar wordt verwezen naar hoofdstuk 5 Provinciaal beleid. Vanuit de provincie is aangegeven dat het in onderhavig project gaat om een project die buiten Groene Omgeving valt en dat er verder geen raakvlakken zijn met de andere gebiedsspecifieke beleidskeuzes.

Gemeente
Binnen de gemeentelijke kaders valt het gebied buiten de aangewezen natuurwaarden of stedelijke groenstructuur van de gemeente Zwolle. Vanuit het Landschapsontwikkelingsplan wordt met name aangesloten bij het uitgangspunten om het project goed in te passen in het karakter van de omgeving.

Het perceel en het directe gebied eromheen dient te fungeren als functionele stadsentree. Aangezien het gebied in relatie tot bedrijventerrein Hessenpoort gekenmerkt wordt door een open karakter is landschappelijke inpassing van het projectgebied hieraan geschikt gemaakt. Door de aanplant van nieuwe vegetatie en nieuwe watergangen wordt er geïnvesteerd in de biodiversiteit. Daarnaast blijft de openheid behouden en wordt er streekeigen beplanting aangelegd. Het project is vanuit het oogpunt van welstand akkoord bevonden.

In het landschappelijk inpassingplan, zie bijlage 1, zijn bovenstaande uitgangspunten toegepast. Hierdoor voldoet het plan aan het Welstandskader Hessenpoort. Het plan is daarmee in lijn met het gemeentelijk beleid voor zonnepanelen en welstand.

7.1.4 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor landschap, stedenbouw en beeldkwaliteit.

7.1.5 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp stedenbouw en beeldkwaliteit aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning. Het betreft verplichting tot uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan van september 2025, opgesteld door Rho Adviseurs zoals opgenomen in de bijlage 1.

7.2 Cultuurhistorie

7.2.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de bopa. Bij cultuurhistorie gaat het om instructieregels gericht op het behoud van cultureel erfgoed.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat bij een bopa rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een bopa in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen. Tevens moet rekening gehouden worden met het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed.

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij cultuurhistorie gaat het om instructieregels over het cultureel erfgoed.

Artikel 4.12 van de verordening geeft aan dat bij een bopa rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn.

Gemeente

Omgevingsvisie
De in Zwolle aanwezige cultuurhistorische waarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit cultuurhistorie zijn dat:
- gemeentelijke- en rijksmonumenten zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit beschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen;
- aansluitend op vorige spelregel; cultuurhistorische waarden, ook niet beschermde, vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- het hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw.

Beleid cultuurhistorie
Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch

waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Om op een goede wijze rekening te houden met het cultureel erfgoed zijn de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente geïnventariseerd, beschreven en gekwalificeerd. Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Deze maken dus deel uit van het omgevingsplan.

7.2.2 Beoordeling

Het plangebied en de omgeving beschikt volgend de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel over een ruilvervaling van 'gemiddeld' en bevat een historische infrastructuur.



Afbeelding uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Overijssel

De historische infrastructuur (blauwe lijn) betreft een karrespoor. Op basis van luchtfoto's is het karrespoor en archeologische niet meer zichtbaar/aanwezig. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden aantast.

7.2.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor cultuurhistorie.

7.2.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp cultuurhistorie geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

7.3 Archeologie

7.3.1 Kaders

Rijk

Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En

regels die moeten worden betrokken bij de bopa. Bij archeologie gaat het om instructieregels gericht op het behoud van cultureel erfgoed.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat bij en bopa rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een bopa in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in bij een bopa ook regels worden gesteld over onder andere de eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden. Uitgangspunt is dat, als regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek, het omgevingsplan bepaalt dat die regels niet van toepassing zijn op activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m^2.

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij archeologie gaat het om instructieregels over het cultureel erfgoed.

Artikel 4.12 van de verordening geeft aan dat bij een bopa rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn, waaronder archeologische vindplaatsen.

Gemeente

Omgevingsvisie
De in Zwolle aanwezige cultuurhistorische waarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het Zwolse erfgoed met haar archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit archeologie is dat:
- gemeentelijke- en rijksmonumenten en archeologie zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet-/regelgeving. Dit beschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Beleid archeologie
Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Op 18 augustus 2008 heeft de raad archeologiebeleid vastgesteld. Centraal thema is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen. Deze maakt dus deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. De beschermende regels richten zich op activiteiten in gebieden met een archeologische waarde van 50%, 90% en 100%, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m². Belangrijke uitzondering is de historische binnenstad van Zwolle die onder het beschermd stadsgezicht binnen de veste valt. Hier geldt een oppervlaktegrens van 30 m2 en dieptegrens van 0.5 meter beneden het maaiveld. Bij ontgravingen in de binnenstad Zwolle geldt voor elke ontgraving een meldingsplicht.

7.3.2 Beoordeling

Op basis van de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Zwolle heeft het projectgebied overwegend een verwachtingswaarde van 10%. Een klein deel van de gronden heeft een verwachtingswaarde van 50%. Gebieden met een vondstkans van 50% of hoger worden in het omgevingsplan tot archeologisch waardevol gebied bestempeld. Bij een verwachting van 50% moet er in ieder geval inventariserend veldonderzoek uitgevoerd worden. Het geldende bestemmingsplan/provinciaal inpassingplan beschikt echter niet over een archeologische dubbelbestemming ter hoogte van de gronden die een verwachtingswaarde hebben van 50%.

In 2010 is ten zuiden en deels in het projectgebied een archeologisch bureauonderzoek verricht met aanvullend een proefsleuvenonderzoek. Tijdens het onderzoek, zie bijlage 6, is aangetoond dat het gebied over een voormalige karrespoor beschikt. Op basis van de archeologische waardenkaart kan worden geconcludeerd dat ter hoogte van de verwachtingswaarde van 50% het karrespoor is gelegen.

Met het proefsleuvenonderzoek zijn geen archeologische resten gevonden. Op voorhand wordt verwacht dat in het projectgebied geen archeologische resten meer aanwezig zijn. Mocht tijden het uitvoeren van de werkzaamheden sprake zijn van een toevalvondst, dan wordt dit gemeld bij de gemeentelijk archeoloog.

In het gebied zijn verder geen monumenten of beschermde stads-/dorpsgezichten aanwezig.

7.3.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het *Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor archeologie. Er is een archeologische verwachtingswaarde aanwezig, maar deze zal naar grote waarschijnlijkheid niet tot nauwelijks worden verstoord. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het project. Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan, zal initiatiefnemer hier melding van maken. Vanuit het oogpunt van archeologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp archeologie geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 8 VERDIEPING: GEZONDHEID EN VEILIGHEID

De fysieke leefomgeving heeft alles in zich om een positieve bijdrage te leveren aan gezondheid. Om dat te bewerkstellingen is in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen gekozen voor een brede benadering die uitgaat van beschermen, bevorderen en faciliteren van een betere gezondheid van bewoners en bezoekers van Zwolle. Er zijn meerdere aspecten die de gezondheid van mensen bepalen. In Zwolle vinden we het belangrijk dat die aspecten van betekenis zijn voor de ontwikkeling van Zwolle: 'Zwolle gezond'.



Gezondheid heeft raakvlakken met meerdere thema's, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en milieu. We stellen 'Zwolle gezond' centraal als leidend principe voor een toekomstbestendig Zwolle. Hiervandaan zoeken we continu naar win-win situaties. We zetten Zwolle gezond in als handvat voor afwegingen in de fysieke leefomgeving.

Daarbij beschouwt Zwolle milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieu is een thema dat van oudsher centraal geregeld is en waarbij in de laatste decennia ook de Europese Unie een grotere rol is gaan spelen. Naast het werken binnen de nationale en Europese kaders op het gebied van milieu krijgen gemeenten ook meer eigen afwegingsruimte om te handelen. Elk gebied is anders, maatwerk en flexibiliteit is daarom nodig. Vanuit dit oogpunt hanteert de gemeente Zwolle onder andere de volgende uitgangspunten:

- De door de Rijksoverheid wettelijk vastgestelde kwaliteitseisen vormen het minimale niveau voor de gemeente Zwolle. Daar waar afwegingsruimte beschikbaar is vanuit milieu, hanteren wij voornamelijk het 'ja, mits' uitgangspunt. We willen graag ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk maken;
- De milieukwaliteit wordt per saldo behouden. Waar nodig én mogelijk wordt de milieukwaliteit verbeterd;
- Bij de bescherming en de verbetering van de milieukwaliteit zoeken naar synergie met ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsvelden;
- Gebiedsgericht milieubeleid: de milieukwaliteit in een gebied is passend voor de functie van dat gebied;

- Bij de bescherming en verbetering van het milieu hanteren we een ketenbenadering: aanpak bij de bron heeft in principe de voorkeur. Maatregelen in het overdrachtsgebied en bij de ontvanger worden bij de afweging over de te bereiken milieukwaliteit integraal meegewogen.

8.1 Klimaat, energie en circulariteit

8.1.1 Kaders

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij klimaat, energie en circulariteit gaat het om regels over energie en afval.

Afdeling 4.11 van de verordening geeft instructieregels over energie en afval. Het betreft regels gericht op een kwaliteitsimpuls bij zonnevelden, uitsluitingsgebieden voor windturbines, installaties voor onconventioneel gas (schaliegas, steenkoolgas) en opslag van radioactief afval.

Gemeente

Omgevingsvisie

Klimaatadaptie
Kernopgave uit de omgevingsvisie is dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig is ingericht en daarmee veilig voor overstromingen en aangepast aan extreem weer. Door het veranderende klimaat is dat een ambitie die impact heeft op de fysieke leefomgeving om ook in de toekomst veilig en beschermt tegen het water te kunnen wonen, ondernemen en recreëren in Zwolle. We benutten en versterken de samenhang in het watersysteem dat bestaat uit verschillende onderdelen.

Ten eerste het hoofdwatersysteem met de hoofdwater-keringen en het regionale watersysteem. Ten tweede de groen- blauwe structuur in de bestaande stad met daarin ruimte voor sponswerking en het tegengaan van hittestress. Onderling zijn de verschillende onderdelen met elkaar verbonden en vormen ze een fysieke onderlegger voor de omgevingsvisie om te komen tot een klimaatbestendig en adaptief Zwolle.

De klimaatadaptatie maatregelen die onderdeel zijn van het streefbeeld groenblauwe structuur hebben als doel om schade te reduceren en meerwaarde te leveren aan een aantrekkelijk en robuust Zwolle nu en in de toekomst. Met klimaatadaptatie maken we voor de uitvoer van maatregelen koppelingen met andere opgaven waar Zwolle voor staat, zoals het vergroten van biodiversiteit, versterken van de omgevingskwaliteit en het verbeteren van de gezondheid van Zwolse inwoners.

Energieneutraal
Energietransitie betekent de overgang van stroom en warmte uit fossiele brandstoffen, zoals gas, kernenergie en steenkolen, naar volledig groene energie, zoals energie uit zon, wind, biomassa, de diepe ondergrond en water. De ontwikkeling naar een duurzame energievoorziening. Deze ontwikkeling kent twee sporen. Het eerste is het verminderen van het energieverbruik. Het tweede de opwekking van duurzame energie (wind, zon, aardwarmte, waterkracht). Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze minimaal energie neutraal zijn en bij voorkeur 'Nul op de Meter' op gebiedsniveau.

Het landelijke klimaatakkoord is de komende jaren de leidraad voor de energietransitie. Hierin wordt richting gegeven hoe klimaatdoelen te gaan realiseren. Dit vanuit 5 verschillende invalshoeken: Industrie, Landbouw, Elektriciteit, Gebouwde omgeving en Mobiliteit. De energietransitie en de wens van de gemeente Zwolle om in 2040 energieneutraal (Zwolse coalitieakkoord 2022-2026) te zijn heeft impact op Zwolle als geheel en de omliggende regio. De voornaamste raakvlakken richten zich op de duurzame

opwek van elektriciteit en warmte, de gebouwde omgeving en mobiliteit. De omgevingsvisie wijst onder andere kansrijke gebieden aan voor zonneparken en windmolens.

Circulariteit
Circulariteit betreft de circulaire economie, welke een essentieel onderdeel vormt van de duurzame ontwikkeling van de stad Zwolle. De circulaire economie is een economie waarin de waarde van grondstoffen zoveel mogelijk behouden blijft. Ook is het niet vanzelfsprekend meer dat producten worden aangeschaft en afgedankt, maar bijvoorbeeld worden gedeeld, gehuurd of geleased.
Nederland wil in 2050 een circulaire economie zijn; een economie zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen. We maken de transitie van onze huidige take-make-waste, lineaire economie naar een circulaire. Voor onze eigen bedrijfsvoering en projecten waar we als opdrachtgever betrokken zijn, geldt dat we een voorbeeldfunctie willen vervullen. We willen de stad en de regio inspireren hoe de transitie naar een circulaire economie te maken.

De ambities op het gebied van circulaire gebiedsontwikkeling worden in de omgevingsvisie al deels vertaald naar de ambities op het gebied van mobiliteit, energie, klimaat, water, natuur inclusief bouwen en nieuwe stedelijkheid. Algemeen uitgangspunt voor een circulaire gebiedsontwikkeling zijn vier principes:
- Reductie (verminderen van de vraag naar grondstoffen);
- Synergie (het lokaal uitwisselen van stromen);
- Productie en inkoop (de resterende vraag duurzaam en circulair produceren en inkopen);
- Management (het monitoren van de stromen, om inzicht te krijgen in waar en wanneer er kans is voor verbetering).

Circulair bouwen gaat om beschermen van grondstoffen, het beschermen van het milieu en het behouden van functionaliteit. Daarvoor zetten we de eerste stappen naar een Zwolse aanpak.
Zwolle stelt een Zwolse standaard op voor het circulair bouwen van nieuwbouw, renovatie en de aanleg en beheer van de buitenruimte. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landelijke keurmerken en regelgeving.

KEC toets
De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen geeft aan dat bij nieuwe initiatieven altijd een KEC-toets wordt opgesteld. KEC staat voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. We vinden het belangrijk dat bij elke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving deze drie thema's integraal afgewogen worden.

8.1.2 Beoordeling
Provincie

Het project voldoet aan de instructieregel voor de kwaliteitsimpuls zonnevelden. Het verlies van ecologische of landschappelijke waarden wordt in voldoende mate gecompenseerd door investeringen in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit is in paragraaf 7.1 verder omschreven. Bovendien door het aanleggen van eigen energievoorziening ingespeeld op de huidige netcongestie en wordt bijgedragen aan de energietransitie.

Gemeente

Het zonnepark sluit aan bij het tweede spoor van de ontwikkeling naar een duurzame energievoorziening en de wens van de gemeente Zwolle om in 2040 energieneutraal (Zwolse coalitieakkoord 2022-2026) te zijn.

8.1.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het *Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor klimaat, energie en circulariteit.

8.1.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp klimaat, energie en circulariteit geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.2 Water

8.2.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de bopa. Bij water gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de waterbelangen.

Paragraaf 5.1.3, artikel 5.37 Bkl geeft aan dat bij een bopa rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen bij een bopa, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.
Voor zover een bopa van toepassing is op het rivierbed van de grote rivieren, moeten bij het toelaten van activiteiten een aantal waarborgen worden opgenomen, gericht op het beschermen van de waterbelangen.

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij water gaat het om instructieregels over het water- en bodemsysteem, grondwaterbeschermingsgebieden en watergebiedsreserveringen.

Afdeling 4.4 van de verordening geeft aan dat bij bopa's alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem**.** In die onderbouwing moet bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk worden gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Afdeling 4.8 van de verordening geeft instructieregels voor bopa's, waarin onder andere ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan, in ter bescherming van het grondwater aangewezen gebieden, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de kwaliteit van het grondwater dat wordt gebruikt voor de bereiding van water voor menselijke consumptie. Het kan gaan om waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones, intrekgebieden en boringsvrije zones.

Afdeling 4.9 van de verordening geeft instructieregels over aangewezen watergebiedsreserveringen waarin onder andere ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan. Gericht op het beperken van negatieve gevolgen van overstromingen en wateroverlast in gebieden die een verhoogd risico lopen om onder water te lopen. Het kan gaan om primaire watergebieden, waterbergingsgebeden, overstromingsrisicogebieden, en overstroombaar gebied.

Waterschap
Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Kadernotitie Stedelijk Water, beleid inrichting beheer en onderhoud op maat en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21.In 2021 is de Kadernotitie Stedelijk Water vastgesteld. Deze notitie beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen en keringen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de waterschapsverordening van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. In de waterschapsverordening zijn regels gesteld wat wel en niet mag bij o.a. watergangen, waterkeringen, kernzones en bijvoorbeeld lozingen.

Gemeente

Omgevingsvisie
De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft als aandachtspunt het belang van het in stand houden van in de omgeving aanwezige waterstaatkundige functies. Paragraaf 8.1 van deze motivering geeft het kader voor water vanuit het perspectief van klimaat.

Beleid water
Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Riolerings Programma 2022-2026. Hier staan ook ontwerprichtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden.

De door de raad vastgestelde Hemelwaterverordening 2024 geeft, met het oog op het beperken van wateroverlast en het verminderen van droogteschade, regels over het afvoeren en opvangen van hemelwater bij het bouwen van een bouwwerk en bij het aanleggen of vervangen van verhard oppervlak. Deze verordening maakt deel uit van het omgevingsplan van rechtswege.

8.2.2 Beoordeling
Het voorliggende plan is kenbaar gemaakt bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het plan geldt dat de normale procedure van toepassing is. In bijlage 8 is de uitgangspuntennotitie bijgevoegd die voor dit plan door het waterschap is samengesteld. De uitgangspunten worden in deze paragraaf behandeld.

Voor het plan geldt dat de normale procedure van toepassing is verklaard. Deze procedure is aangevraagd. Hierbij is aangegeven dat het waterbelang voldoende wordt gewaarborgd met het project, aangezien de bodem niet wordt verhard. Het project heeft daardoor ook geen raakvlakken met rijks- en provinciale instructieregels met betrekking tot water- en bodemsysteem, grondwaterbeschermingsgebieden en watergebiedsreserveringen. Ook heeft het zonnepark geen invloed op de aanwezige waterstaatkundige functies binnen en rondom het projectgebied. Tot slot is er geen invloed op afvalwater, grondwater en hemelwater.

Waterveiligheid
Het plangebied ligt in een dijkringgebied; dit zijn gebieden die overstroombaar zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen waar mensen kunnen verblijven dient een overstromingsparagraaf opgenomen te worden. In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatieroutes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt).

Binnen het zonnepark en bij de batterijopslag zijn normaliter geen personen aanwezig. Hierdoor is het niet noodzakelijk om in te gaan op een vluchtplan. Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling waarbinnen de zonnepanelen zelf verhoogd liggen omdat deze op constructies zijn aangebracht. In geval van hoogwater kan water hier ongehinderd onderdoor stromen. De technische installaties (omvormers,

batterijopslag) worden ofwel op een onderconstructie geplaatst of er wordt met aanvullende grond een lichte verhoging aangebracht, waardoor deze niet direct getroffen worden in geval van een overstroming. Dit wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten nader toegelicht. De al aanwezige waterhuishoudkundige werken worden met het plan niet aangepast. Waterveiligheid is door dit plan niet in het geding.

Watersysteem
Het plangebied ligt in de invloedszone van een A-watergang; een watergang waarvoor het waterschap verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud. De ontwikkeling mag niet het onderhoud belemmeren van deze watergangen en doorstroming niet beinvloeden. In de waterschapsverordening zijn hierover regels opgenomen, met name voor de afrastering. Voor de ontwikkeling is artikel 2.4. lid 3 van de waterschapsverordening relevant.

Degene die de activiteit verricht evenwijdig aan een oppervlaktewaterlichaam dat volgens de legger in onderhoud is bij het waterschap, zorgt ervoor dat de afrastering:
a. niet hoger is dan 1,0 m;
b. op 0,30 m uit de insteek van het oppervlaktewaterlichaam staat, tenzij sprake is van een situatie als genoemd onder c of d;
c. op 2,0 m uit de insteek staat als het oppervlaktewaterlichaam wordt onderhouden met een smalspoormachine;
d. op 5,0 m uit de insteek staat als er langs het oppervlaktewaterlichaam een onderhoudspad voor breedspoormachines is.

Onderhoud door het waterschap aan de watergang is bij dit plan noodzakelijk. Tussen de afrastering van het zonnepark en het oppervlaktewaterlichaam blijft een zone van minimaal 5 meter gehandhaafd voor breedspoormachines voor onderhoud. Het zonnepark en batterijopslag zelf staan op ruime afstand van de watergang. Er worden geen wijzigingen in het watersysteem aangebracht. Het watersysteem is niet in gevaar door het plan.

Overbelasting watersysteem
Het overbelasten van het watersysteem dient voorkomen te worden. Hiervoor hanteert het waterschap de voorkeursreeks vasthouden - bergen - afvoeren. Het plan leidt niet tot overbelasting van het watersysteem zelf. Hemelwater kan de grond bereiken doordat er ruimte is gelaten tussen de rijen panelen, waardoor water net als in de huidige situatie binnen het plangebied zelf wordt opgevangen. De toename van verharding met de plaatsing van omvormers en batterijopslag zelf is zeer gering en er is voldoende ruimte binnen het plangebied om dit effect op te vangen. In het inrichtingsplan zijn een aantal wadi's opgenomen die een rol spelen in het vasthouden van hemelwater. Er wordt op basis van de ligging van het plangebied op voorhand geen wateroverlast verwacht bij extreme neerslag.

Grondwater- en peilbeheer
Er zijn geen voornemens om met dit plan het grondwaterpeil aan te passen.

Waterkwaliteit
In het plan worden geen uitlogende materialen toegepast en in het beheer zijn geen chemische bestrijdingsmiddelen of schoonmaakmiddelen voorzien. Waterkwaliteit zal met dit plan niet in het geding zijn.

Riolering
Er is geen sprake van vuilwaterafvoer.

Energiewinning
Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor zonneparken op land. Dit betekent dat er rekening is gehouden met onderhoudstroken rondom het plangebied, er rekening wordt gehouden met wateroverlast, hemelwaterafvoer plaatsvindt binnen het plangebied en voorkomen wordt dat de bodem zich bij aanleg en exploitatie verdicht of vervuild raakt.

8.2.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het treffen van aanvullende maatregelen en/of het opstellen van voorschriften is niet noodzakelijk. Het plan is bovendien niet in strijd met de instructieregels van het rijk of de provincie. Tussen de panelen en tussen de rijen wordt ruimte opengelaten zodat hemelwater de bodem kan bereiken. Het besluit voldoet aan de kaders voor water.

8.2.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp water geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.3 Bodemkwaliteit

8.3.1 Kaders

Rijk

Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij een bopa. Bij bodemkwaliteit gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een bopa waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Een bopa kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Een bopa kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een bopa bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in de bopa voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Provincie

De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij bodemkwaliteit gaat het om instructieregels over het water- en bodemsysteem en bodembescherming.

Afdeling 4.4 van de verordening geeft aan dat bij een bopa alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. In die onderbouwing moet bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk worden gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Paragraaf 4.12.2 van de verordening geeft instructieregels over bodembescherming. Gericht op een zorgvuldige aanpak van bodemverontreinigingen die risico's opleveren voor de mens en leefomgeving; en van bodemverontreiniging in waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones. Het geeft onder andere instructieregels voor gemeenten over activiteiten met mogelijke risico's voor de kwaliteit van het grondwater en in het bijzonder voor de kwaliteit van het grondwater in of nabij waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones.

Gemeente

Omgevingsvisie
Vaak door historisch gebruik en bedrijfsactiviteiten is op verschillende plekken in Zwolle de bodem verontreinigd geraakt. Daarom hebben we de afgelopen jaren veel van deze verontreinigingen aangepakt door ze te saneren en/ of gebiedsgericht te beheren. Hierdoor zijn eventuele risico's voor mens en dier weggenomen. Nieuwe bodemverontreiniging willen we voorkomen, en als dit toch gebeurt dan moet deze verontreiniging zoveel mogelijk worden beperkt dan wel ongedaan worden gemaakt door de vervuiler. Daarnaast stimuleren we het hergebruik van grond die vrijkomt binnen de stad en geschikt is om elders toe te passen.

Bodembeleid
Op 9 december 2008 heeft de gemeente Zwolle een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassen indeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, landbouw/natuur, buitendijksgebied, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Het Bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de Bodemkwaliteitskaart (2021) als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig.

8.3.2 Beoordeling
Met de ontwikkeling wordt geen bodemgevoelig gebouw of functie mogelijk gemaakt. Het opwekken van duurzame energie door middel van zonnepanelen leidt niet tot bodemverontreiniging. De batterijopslag kan mogelijk wel leiden tot bodemverontreiniging als er sprake is van een lekkage. Initiatiefnemer dient aan te tonen hoe er wordt voldaan aan de PGS 37-1 richtlijn en hoe de zorgplicht wordt ingevuld tijdens de exploitatie (beheer, onderhoud en monitoring). Dit zal aan de orde zijn als technische gedeelte voor activiteit bouwen wordt aangevraagd.
De bodemfunctieklasse verandert niet als gevolg van de beoogde ontwikkeling.
Vanuit het oogpunt van bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.3.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor bodemkwaliteit.

8.3.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp bodemkwaliteit aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning. Het betreft een voorschrift met het oog op het beperken van verontreiniging van de bodem bij mogelijke lekkage, voor het aanleggen van een bodembeschermende voorziening onder de batterijopslag.

8.4 Ondergrond

8.4.1 Kaders

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa’s. Met zo’n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij ondergrond gaat het over winlocaties grondstoffen.

Paragraaf 4.12.1 van de verordening geeft instructieregels over winlocaties grondstoffen, gericht op het duurzaam benutten van de ondergrond als bron van grondstoffen waaronder oppervlaktedelfstoffen.

Gemeente

Omgevingsvisie
De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft aan dat Zwolle In de komende jaren in de (ondiepe) ondergrond te maken krijgt met een aantal grote ontwikkelingen en opgaven, zoals de klimaatopgave, de energietransitie en de verstedelijkingsopgave.

Met de ondergrond willen we de verdere duurzame ontwikkeling van Zwolle mogelijk maken en de opgaves ondersteunen. De bijdrage van de ondergrond aan duurzame ontwikkeling richt zich op: een gezonde leefomgeving, de energietransitie, klimaatadaptatie en de netwerklaag. De netwerklaag is de ondiepe ondergrond met de kabels en leidingen.

Beleid ondergrond
In juni 2007 heeft de gemeenteraad van Zwolle ingestemd met de Visie op de Ondergrond en besloten de volgende vijf basisprincipes vast te stellen en te gaan toepassen in projecten:
- Werken met ondergrondse bestemmingen/ functies
- Structureel en georganiseerd gebruik maken van WKO (warmte- / koudeopslag) en WKO koppelen aan grondwatersanering en waterwinning en peilbeheer
- Bodemsanering gebiedsgericht benaderen
- Natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater met elkaar te combineren in één gebied
- Structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte

Deze vijf basisprincipes vormen ook het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling voor het omgaan met de ondergrond. Het Bodembeleidsplan levert een bijdrage aan de implementatie van de vijf basisprincipes door:
- Het kader te geven voor gebiedsgericht benadering van de bodemsanering
- De doelstelling voor sanering te koppelen aan de beoogde functies in de ondergrond
- De mogelijkheid te creëren om de aanpak van bodemverontreiniging integraal af te wegen tegen en af te stemmen met koudewarmte opslag, peilbeheer, grondwaterwinning.

8.4.2 Beoordeling
Het project voorziet niet in functies in de ondergrond zoals warmte-/koudeopslag.
Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan, zodat tijdig wordt geconstateerd of er kabels en leidingen aanwezig zijn die niet in het omgevingsplan zijn opgenomen.

8.4.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor ondergrond.

8.4.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp ondergrond geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.5 Milieuzonering

8.5.1 Kaders

Gemeente

Omgevingsvisie
Zwolle beschouwt in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieuruimte is niet fysiek zichtbaar maar van groot belang om de bewoners, werkers en bezoekers van Zwolle te beschermen tegen de nadelige effecten van een groeiende en verdere verstedelijking van de stad van bijvoorbeeld de nadelige effecten op de gezondheid van werklocaties, infrastructuur en energiewinning. Aan de andere kant hebben bijvoorbeeld werklocaties maar ook energiewinning voldoende milieuruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren en zich te kunnen ontwikkelen. Het betekent overigens niet dat ontwikkelingen of gebruik door kwetsbare functies binnen de zones uitgesloten worden, er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de milieuruimte (en de bijbehorende belangen).

8.5.2 Beoordeling
Een zonnepark is niet in de VNG-publicatie opgenomen. Van zonnepanelen is geen milieuhinder te verwachten. Dat geldt mogelijk wel voor de bijbehorende transformatoren en opslagsystemen, die overdag (enig) geluid produceren. Voor deze onderdelen kan een vergelijking worden gemaakt met de in de VNG-publicatie vermelde categorie ‘elektriciteitsdistributiebedrijven van < 10 MVA’. Het betreft hier een milieucategorie 2-inrichting met een grootste aan te houden richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, vanwege het milieuaspect geluid. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich als een industrieterrein en ligt tegen de snelweg.

Met de ontwikkeling kunnen de omvormers en het batterijopslagsysteem zorgen voor een geluidsbelasting op de omgeving. De omvormers en batterij zijn in het zuiden van het projectgebied gesitueerd. Het dichtstbijzijnde geluidgevoelige gebouw is een bedrijfswoning en deze woning ligt op meer dan 300 meter afstand. Gezien de grote afstand tussen de omvormers en de bedrijfswoning kan geluidshinder worden uitgesloten.

8.5.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor milieuzonering.

8.5.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp milieuzonering geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.6 Geluid

8.6.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo’n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij een bopa. Bij geluid gaat het om instructieregels over geluid door:

- activiteiten op geluidgevoelige gebouwen

- wegen, spoorwegen en industrieterreinen,

gericht op de bescherming van de gezondheid en het milieu.
Paragraaf 5.1.4.2 Bkl geeft instructieregels bij het met een bopa toelaten van:

- bepaalde activiteiten op een locatie, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een wel toegelaten geluidgevoelig gebouw, en
- een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door bepaalde wel toegelaten activiteiten, anders dan het wonen.

Geacht wordt bij een bopa rekening te houden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Een bopa voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door bij de bopa toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geluidgevoelig gebouw en grenswaarden voor geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen. Een bopa kan, gelet op de aard of locatie van de activiteit of cumulatie, andere waarden bevatten dan de standaardwaarden. Dit mag niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden.
Een bopa bepaalt dat in het Bkl benoemde activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken niet worden verricht. Een bopa bepaalt verder dat de waarden die het bevat voor geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen of in geluidgevoelige ruimten niet van toepassing zijn op onder andere onversterkt menselijk stemgeluid. Het Bkl bevat een aantal mogelijkheden tot flexibiliteit, waarmee onder bepaalde omstandigheden en criteria met een bopa afgeweken kan worden van de standaardwaarde.

Paragraaf 5.1.4.2a Bkl betreft geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Deze is van toepassing op een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan en dat geheel of gedeeltelijk ligt in een geluidaandachtsgebied van:
a. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
b. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
c. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde.

Er zijn meerdere subparagrafen:

- *Geluid door industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:*
  Bij omgevingsplan kunnen omgevingswaarden worden vastgesteld. Bij omgevingsplan worden in ieder geval als omgevingswaarden geluidproductieplafonds vastgesteld rondom industrieterreinen waar in het Bkl bepaalde activiteiten kunnen worden verricht die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De begrenzing van een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, wordt vastgelegd in het omgevingsplan. En een omgevingsplan bevat regels over activiteiten gericht op het voldoen aan de geluidproductieplafonds.
- *Geluid door wegen en lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:*
  Bij een bopa wordt rekening gehouden met het geluid door wegen en spoorwegen op bestaande en toegelaten geluidsgevoelige gebouwen. Daarbij wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld. Een bopa moet erin voorzien dat het geluid door de (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Een bopa dat de aanleg of wijziging (zoals gedefinieerd in art. 5.78 j Bkl) van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg toelaat, voorziet erin dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de respectievelijke standaardwaarden. Als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen kan een bopa meer geluid dan de grenswaarden toelaten.
- *Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden*
  Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierbij dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld te worden. Een bopa dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat voorziet erin dat het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door toepassing te geven aan de standaardwaarden. Een

bopa voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde. Een bopa dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, kan onder voorwaarden erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. In bepaalde omstandigheden kan een bopa erin voorzien dat de grenswaarde wordt overschreden (o.a. bij vervangende nieuwbouw, functiewijziging, zwaarwegende belangen).

- *Indirecte akoestische effecten van veranderend verkeer*
  Een bopa dat een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op een (spoor)weg voorziet erin dat het geluid door die (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB toeneemt als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit. Onder voorwaarden kan zo'n bopa erin voorzien dat het geluid met meer dan 1,5 dB toeneemt, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. Zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen kunnen aanleiding zijn meer geluid dan de grenswaarde toe te laten.
- *Indirecte akoestische effecten van wijziging in de geluidoverdracht*
  In een bopa, dat een wijziging in de geluidoverdracht in een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg en industrieterrein toelaat welke gevolgen heeft voor die geluidoverdracht, wordt voor geluidgevoelige gebouwen die als gevolg van die wijziging een significante toename van geluid ondervinden bepaald of geluidbeperkende of -werende maatregelen worden getroffen.

Gemeente

Omgevingsvisie
Er zijn functies die geluidshinder veroorzaken, zoals bedrijvigheid en verkeer, en functies die gevoelig zijn voor geluid, zoals wonen, onderwijs en zorg. De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen stelt dat de voortdurende balans tussen het behouden van geluidsruimte voor geluidshinder veroorzakende functies enerzijds en het waarborgen van de leefbaarheid in gebieden met geluidsgevoelige functies anderzijds in de toekomst een belangrijke afweging blijft om bij plan- en beleidsvorming mee te nemen.

Rondom de belangrijkste werkgebieden van Zwolle liggen geluidzones. Deze geluidzones hebben als doel de bewoners te beschermen tegen het geluid van de bedrijven. De bedrijven hebben deze geluidruimte nodig om te werken en geen overlast te veroorzaken naar omwonenden. Deze geluidzones behouden we en worden gerespecteerd bij ruimtelijke ontwikkelingen omdat ze van belang zijn voor de economische ontwikkeling en een gezond leefklimaat.

Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur, waarbij met name de A28 een belangrijke rol speelt. Ook het verkeer op de ring van Zwolle is een belangrijk aandachtspunt voor de leefgebieden rondom deze infrastructuur. In het invloedgebied van de belangrijkste infrastructuur zal bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met geluid om de leefbaarheid in de gebieden en de gezondheid van bewoners te waarborgen.

Beleid Geluid
In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden per gebiedstype genoemd.

8.6.2 Beoordeling
Het beoogde zonnepark betreft geen geluidgevoelig terrein waardoor nadere toetsing op dit onderwerp achterwege kan blijven. Het geluidseffect van het zonnepark op de omgeving wordt in paragraaf 8.5 Milieuzonering bedrijven meegenomen. Het plan zit de evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg.

8.6.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geluid.

8.6.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp geluid geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.7 Luchtkwaliteit

8.7.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij een bopa. Bij luchtkwaliteit gaat het om instructieregels gericht op de kwaliteit van de buitenlucht.

Paragraaf 5.1.4 Bkl geeft onder andere aandachtsgebieden aan waarbinnen omgevingswaarden over stikstofdioxide en fijnstof in acht moeten worden genomen. Onder meer bij het toelaten van activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. Dit is in ieder geval zo bij het toelaten van onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
1°. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
2°. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Naast de externe werking van nieuwe initiatieven op de luchtkwaliteit in de omgeving is ook de interne werking van de luchtkwaliteit in de omgeving op nieuwe initiatieven van belang. Relevant bij deze interne werking zijn de in paragraaf 2.2.1 Bkl opgenomen omgevingswaarden.

Gemeente
Omgevingsvisie
Zwolle wil aldus de Omgevingsvisie, binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

8.7.2 Beoordeling
Onderhavig project maakt een ontwikkeling mogelijk die niet valt onder één van bovenstaande categorieën en het is ook geen project in een door de Omgevingswet aangewezen aandachtsgebied. In de gebruiksfase heeft het project geen relevante emissie heeft en draagt daardoor niets bij aan de concentraties van schadelijke stoffen in de lucht.

8.7.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor luchtkwaliteit.

8.7.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp luchtkwaliteit geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.8 Trillingen

8.8.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij een bopa. Bij trillingen gaat het om instructieregels gericht op het beschermen tegen negatieve effecten door trillingen.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.
Geacht wordt bij een bopa rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een bopa voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door bij de bopa toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten. Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan de bopa een hogere grenswaarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

Gemeente

Omgevingsvisie
Trillingen treden op als gevolg van met name spoorvervoer. Deze kunnen in sommige gevallen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en –schade te voorkomen houden we rekening met dit aspect bij ontwikkelingen binnen 200 meter van het spoor.

8.8.2 Beoordeling
Met voorliggende ontwikkeling wordt een zonnepark met bijbehorende bouwwerken en een batterijopslag mogelijk gemaakt. Dit zijn geen trillinggevoelige gebouwen en ruimtes. Daarom is trillinghinder uitgesloten. Bovendien wordt met de ontwikkeling geen nieuwe trillingsbronnen mogelijk gemaakt, waardoor de omgeving geen trilhinder ondervindt. In de directe omgeving van het projectgebied vindt ook geen spoorvervoer plaats waarmee rekening gehouden moet worden.

8.8.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor trillingen.

8.8.4 Uitgangspunten omgevingsvergunningen

Er is vanuit het onderwerp trillingen geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.9 Geur

8.9.1 Kaders

Rijk

Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij een bopa. Bij geur gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat bij een bopa rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een bopa voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door bij de bopa toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringtechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten.
Een bopa dat regels bevat op grond van subparagraaf 5.1.4.6.2, 5.1.4.6.3 of 5.1.4.6.4 van het Bkl wijst een of meer bebouwingscontouren geur aan[1]. Zo'n bopa wijst een bebouwingscontour geur aan rond stedelijk gebied[2]. Stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen kan binnen de bebouwingscontour worden opgenomen.

Gemeente

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen geeft aan dat het thema geur met name in het landelijk gebied speelt en een aandachtspunt is bij de verdere functiemenging van dit gebied en de verweving tussen stad en land. We zoeken naar de juiste balans tussen bedrijven met geurhinder en bescherming van geurgevoelige functies anderzijds.

[1] Artikel 12.27b en 12.14 Bkl geeft een overgangsregeling.

[2] Definitie stedelijk gebied (bijlage Bkl): op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.

8.9.2 Beoordeling
Het project ziet toe op een zonnepark gelegen in het stedelijk gebied. Het onderdeel geur is dan ook niet relevant voor dit project.

8.9.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geur.

8.9.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp geur geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.10 Externe veiligheid

8.10.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij een bopa. Bij externe veiligheid gaat het om instructieregels gericht op het waarborgen van de veiligheid.

Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat bij een bopa voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden dient te worden met: het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

Paragraaf 5.1.2 Bkl geeft instructieregels als met een bopa beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden toegestaan. Dit in verband met externe veiligheidsrisico van toegelaten activiteiten in de omgeving, zoals:

- *Opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen*
  De regels hierover zijn ook van toepassing bij op het op een locatie toelaten van bepaalde milieubelastende activiteiten in verband met het externe veiligheidsrisico voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties die zijn toegelaten op grond van een omgevingsplan.
  Bij een bopa wordt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar (bij zeer kwetsbaar en kwetsbaar) danwel moet er rekening mee gehouden worden (bij beperkt kwetsbaar). Daar wordt in ieder geval aan voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten zoals opgenomen in de bijlagen van het Bkl. In bepaalde omstandigheden kan bij een bopa hiervan worden afgeweken.
  Brandvoorschriftengebieden en explosievoorschriftengebieden zijn de locaties die bij een bopa kunnen worden aangewezen als op die locaties een brandaandachtsgebied, respectievelijk een explosieaandachtsgebied is toegelaten. Bij een bopa worden brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden aangewezen als brandvoorschriftengebied en explosievoorschriftengebied[3]. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgezien.
  Bij een bopa wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar

[3] Artikel 12.27c Bkl geeft een overgangsregeling

als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. Als een bopa binnen een aandachtsgebied in het Bkl bepaalde regels opneemt wordt daar in ieder geval aan voldaan.
Een risicogebied externe veiligheid is de locatie die bij een bopa kan worden aangewezen, als binnen het gebied bepaalde activiteiten als bedoeld in bijlage VII van het Bkl worden toegelaten. Bij een bopa wordt op de begrenzing van een risicogebied externe veiligheid een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000. Daar wordt in ieder geval aan voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten zoals opgenomen in de bijlagen van het Bkl. Voor zover een bopa van toepassing is op een risicogebied externe veiligheid worden alleen onder voorwaarden beperkt kwetsbare of kwetsbare gebouwen toegelaten. Zeer kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan.

- *Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen*
  Voor zover een bopa van toepassing is op een belemmeringengebied buisleiding laat een bopa geen (zeer) kwetsbare gebouwen toe en moet worden gewaarborgd dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad bij het toelaten van bepaalde andere bouwwerken en activiteiten.
- *Opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk*
  Bij een bopa worden voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties bepaalde afstanden in acht genomen. Een bopa laat binnen een explosieaandachtsgebied vuurwerk geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties toe. Onder voorwaarden kan een bopa dit alsnog toestaan.
- *Bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten.*
  Bij een bopa worden voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties bepaalde afstanden in acht genomen. Een bopa laat binnen een civiel explosieaandachtsgebied bepaalde gebouwen, locaties en activiteiten niet toe, tenzij de aangegeven uitzonderingen zich voordoen of de genoemde criteria in acht worden genomen. Voor militaire explosieaandachtsgebieden zijn soortgelijke regels van toepassing.

Provincie

De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen.

Paragraaf 4.10.4 van de verordening geeft instructieregels voor bopa's die ontwikkelingen mogelijk maken, over externe veiligheid. Gericht op het beperken van negatieve effecten op de woon-, werk- en leefomgeving bij calamiteiten bij transport over wegen van gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. En gericht op het kunnen blijven functioneren van essentiële functies en gebouwen in het geval van een crisis, ramp of andere calamiteit.

Gemeente

Omgevingsvisie

Externe veiligheid betreft de risico's als gevolg van het vervoer, de opslag en het werken met gevaarlijke stoffen. In Zwolle zijn met name de hoofdtransportassen door de stad van belang. Het gaat om de A28 en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. Bij de ontwikkeling rondom de genoemde assen, bedrijven en activiteiten houden we rekening met de risico's door de functies die daar worden toegestaan door middel van onder andere de afstand en de mogelijkheden voor ontvluchting en bestrijding. De gemeente Zwolle garandeert daarbij de basis-veiligheid voor haar inwoners. Onder basisveiligheid in het kader van externe veiligheid wordt verstaan:

- Er wordt altijd voldaan aan normen voor plaatsgebonden risico;
- Er wordt gebiedsgericht invulling geven aan groepsrisicobeleid welke worden opgenomen in het omgevingsplan;
- Veiligheidsdoelstellingen passen bij de typering van het gebied;

- Er wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle. Het doel is het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Beleid externe veiligheid
Op 20 januari 2009 heeft het college van B & W het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico.

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen. Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones, de gebieden binnen de invloedzones van routes gevaarlijke stoffen, is binnen het beleidskader een specifieke afwegingsmethodiek geformuleerd.

8.10.2 Beoordeling
Aan de hand van de veiligheidskaarten van de Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op deze kaarten staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Dit komt tot uiting in een plaatsgebonden risico voor het energieopslagsysteem en aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolken. In onderstaande afbeelding is de veiligheidskaart weergegeven met contouren zoals Atlas voor de Leefomgeving deze geeft.



Uitsnede kaart Aandachtsgebieden (Bron: Onderzoek externe veiligheid AVIV)

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is op basis van het type en capaciteit van het opslagsysteem bepaald op 15 meter. Binnen deze contour bevinden zich geen gebouwen. De dichtstbijzijnde kwetsbare gebouwen zoals beschreven in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) betreffen het naastgelegen Van der Valk hotel op circa 50 meter afstand en het tuincentrum en de Ikea gelegen op ongeveer 100 meter afstand. Deze liggen op voldoende afstand. Het zonnepark zelf kent geen plaatsgebonden risico.

Aandachtsgebieden
Uit het uitgevoerde onderzoek externe veiligheid blijkt dat gifwolken geen belemmering vormen gezien het beperkte aandachtsgebied rond het opslagsysteem. Het zonnepark en het opslagsysteem liggen buiten het brandaandachtsgebied. Dit aandachtsgebied wordt gevormd door transport van brandbare stoffen over de A28 en de aardgasleiding nabij het plangebied. Binnen het aandachtsgebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een explosie of fakkelbrand. Geconcludeerd kan worden dat de effecten van het energieopslagsysteem bij bezwijking door brand in het niet vallen bij de effecten van de aardgasleiding of explosie zelf.

Aanvullende maatregelen
De externe veiligheidsrisico's van het EOS met het zonnepark zijn beperkt. De veiligheidsregio concludeert dit ook, maar vraagt in het kader van PGS 37-1 en vanuit zorgplicht door de initiatiefnemer een nadere onderbouwing op het technisch functioneren van het opslagsysteem zelf. Deze bestaat uit:
Technische vereisten vanuit PGS 37-1:

- Certificaat en testrapport conform UL 9540A (cel-, module- en packniveau).
- Overzicht van de maatregelen per PGS 37-1-doel, inclusief wijze van borging en verantwoordelijke partij.
- Omschrijving van detectie, blusstrategie en opvolging van alarmen.
- Situatietekening met bereikbaarheid voor hulpdiensten, opstelruimte en bluswatervoorziening.

Over bereikbaarheid en repressie zegt PGS 37-1:

- Het EOS altijd bereikbaar moet zijn voor hulpverlenende diensten in overeenstemming met hoofdstuk 4 van de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid;
- De hulpdiensten te allen tijde toegang moeten kunnen krijgen tot het terrein en het EOS; voldoende opstelruimte (minimaal 4,5 m breed) aanwezig moet zijn.

De keuze voor leverancier van het opslagsysteem en de exacte opstelling wordt in een later stadium gemaakt. Bovenstaande aanvullende maatregelen zijn uitvoerbaar en worden daarom als randvoorwaarde beschouwd bij de verdere uitwerking van het plan. Bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouw- en aanlegactiviteiten zal initiatiefnemer de betreffende onderbouwing aan de omgevingsdienst voorleggen en zal hieraan worden getoetst.

8.10.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor externe veiligheid.

8.10.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp externe veiligheid aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning. Het betreft de verplichting om de aanvullende maatregelen te treffen volgens de technische vereisten in het kader van PGS 37-1 richtlijn bij de inrichting en exploitatie van het zonnepark en bijbehorende opslagsysteem.

8.11 Infrastructuur

8.11.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij een bopa. Bij infrastructuur gaat het om instructieregels gericht op behoud van ruimte voor toekomstige functies en het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen voor nadelige gevolgen.

Paragraaf 5.1.6 van het Bkl geeft reserveringsgebieden aan voor respectievelijk (de uitbreiding of aanleg van) autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen en (de aanleg van) buisleidingen van nationaal belang. Voor zover een bopa van toepassing is op een reserveringsgebied voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg, autosnelweg of hoofdspoorweg, mag de bopa daar in principe geen bouwactiviteiten toestaan. Voor van toepassing zijnde reserveringsgebieden buisleidingen geldt dat de bopa geen activiteiten toelaat die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang. Onder andere bouwactiviteiten en de aanleg van een verharde weg worden als belemmeringen aangemerkt.

Paragraaf 5.1.7 van het Bkl geeft regels gericht op het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten. Voor zover een bopa van toepassing is op onder andere:
- militaire terreinen en terreinen met een militair object
- een onveilig gebied bij een militaire schietbaan
- een gebied waar bouwwerken een militaire zend- en ontvangstinstallatie kunnen verstoren
- een gebied waar zich een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen bevindt,
- gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren
- een vrijwaringsgebied rijksvaarwegen
- gebieden waar bouwwerken communicatie-, navigatie- en radarapparatuur buiten Schiphol of overige burgerluchthavens van nationale en regionale betekenis kunnen verstoren,

dienen er bepaalde beperkingen aan activiteiten te worden gesteld bij de bopa. Dit om belemmeringen voor de staat en werking te voorkomen.

Als een bopa van toepassing is op een locatie voor een hoogspanningsverbinding met een spanning van ten minste 220 kV, bevat de bopa het tracé van die hoogspanningsverbinding en laat de bopa het gebruik als hoogspanningsverbinding en de bijbehorende voorzieningen toe.

Afdeling 5.2 van het Bkl geeft instructies voor een bopa over:
- het voorkomen van belemmeringen van het gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen,
- beperkingengebieden bij lokale spoorwegen
- het lozen industrieel van afvalwater in openbaar vuilwaterriool
- het aanwijzen van een bebouwingscontour jacht
- het aanwijzen van een bebouwingscontour houtkap.

8.11.2 Beoordeling
Het projectgebied is gelegen naast de hoofdinfrastructuur, de snelweg A28. Voor het voorkomen van belemmeringen van het gebruik hiervan is een reflectiehinderonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten zijn gedeeld met de Rijkswaterstaat als beheerder van de snelweg. Rijkswaterstaat verwacht dat het aanleggen van het zonnepark op de locatie langs A28 geen ernstige refllectiehinder op de snelweg zal hebben.

Verder ligt het plangebied in de militaire laagvliegroute. Omdat het aanleg van zonnepark met een batterijopslag betreft is hier geen belemmeringen voor de militaire laagvliegroute.

8.11.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor infrastructuur.

8.11.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp infrastructuur geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.12 Inrichting buitenruimte

8.12.1 Kaders

Rijk

Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij een bopa. Bij de inrichting van de buitenruimte gaat het om instructieregels over de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Paragraaf 5.1.8 stelt dat, als een bopa voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, bij de bopa rekening gehouden wordt met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Gemeente

Omgevingsvisie

De buitenruimte van Zwolle maakt deel uit van het in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen opgenomen raamwerk. De buitenruimte heeft meerdere functies: we verblijven in de buitenruimte, we bewegen en sporten in de buitenruimte en bovenal is de buitenruimte de plek om elkaar te ontmoeten. We vinden het heel belangrijk dat de buitenruimte voor eenieder toegankelijk is. De toegankelijkheid past bij het gebruik van het gebied. Toegankelijkheid nemen we als randvoorwaarde mee bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving. Zo krijgt een inclusief Zwolle echt vorm.

Door het verder verstedelijken gaat de buitenruimte intensiever gebruikt worden. Verstedelijken doen we in Zwolle op een zorgvuldige manier. Daarom stellen we bij de ontwikkeling van transformatiegebieden en herinrichtingsprojecten standaard een aantal vragen om invulling te geven aan een goed ontwerp van de buitenruimte. Dit op basis van drie elementen die bepalend zijn voor een goed functioneren van die buitenruimte: bescherming, comfort en plezier. Het bieden van bescherming is een randvoorwaarde. Het gaat dan bijvoorbeeld om verkeersveiligheid, sociale veiligheid en bescherming tegen luchtverontreiniging. Zonder deze bescherming ga je niet naar buiten, tenzij het niet anders kan. Daarna is het bieden van comfort belangrijk. Comfort nodigt uit naar buiten te gaan; er is goede bestrating, ook voor rolstoel of wandelwagen. Het fiets- en voetpad is comfortabel en je hoeft niet steeds te stoppen bij verkeerslichten. En er is een bankje om te zitten, kijken, luisteren of gesprekken te voeren. De laatste is dat de buitenruimte kwaliteiten heeft die plezier en buitengeluk geven. Tijdens het fietsen kom je langs plekken en gebouwen waar je van geniet, met een menselijke maat, met veel groen en een fijn klimaat (temperatuur/ zon/ schaduw / luwte).

8.12.2 Beoordeling
De inrichting van het projectgebied vindt plaats op basis van het inrichtingsplan zoals die bij de stukken is aangeleverd. Er is geen sprake van openbaar terrein en het zonnepark wordt landschappelijk ingepast.

8.12.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor inrichting buitenruimte.

8.12.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp inrichting buitenruimte geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.13 Mer-beoordeling

8.13.1 Kaders

Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. In bijlage V is een tabel opgenomen met vier kolommen:
- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Kolom 4 bevat tot slot de besluiten die betrekking hebben op de projecten waarvoor de project-mer-(beoordelings)plicht geldt.

In kolom 2 van bijlage V is aangegeven of er voor het betreffende project een directe project-mer-plicht kan bestaan en, zo ja, in welke gevallen dat is. Bij de meeste gevallen gelden drempelwaarden. Soms is aangegeven dat iedere oprichting van een bepaalde in kolom 1 vermelde installatie project-mer-plichtig is. Bij veel categorieën projecten wordt in kolom 2 vermeld ‘Niet van toepassing’. Dat betekent dat voor die projecten geen directe project-mer-plicht geldt. In hoofdzaak betreffen dit projecten die (alleen) genoemd zijn in bijlage II bij de mer-richtlijn, zoals het ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Voor die projecten volstaat in eerste instantie een project-mer-beoordeling.

Inhoud project-mer-beoordeling
Uit een project-mer-beoordeling moet duidelijk worden of een project aanzienlijke milieueffecten heeft. Daarbij moeten de relevante criteria uit bijlage III van de mer-richtlijn worden betrokken en – indien beschikbaar – de resultaten van eerder uitgevoerde controles of beoordeling van milieueffecten (artikel 16.43 van de Ow).

De hoofdcriteria uit de mer-richtlijn zijn:
- kenmerken van de projecten;
- plaats van de projecten; en
- kenmerken van het potentiële effect.

Deze hoofdcriteria zijn in de mer-richtlijn verder uitgewerkt.

Procedurele voorschriften project-mer-beoordeling
In de Ow en het Ob is er sprake van één (uniforme) project-mer-beoordelingsprocedure. Alleen bij de project-mer-beoordeling (dus niet bij de mer-plicht) is nog een mededeling nodig van het voornemen van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 van de Ow). Het gaat dan om de aanmeldnotitie.

Het bevoegd gezag moet binnen zes weken na ontvangst van de aanmeldnotitie beoordelen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en een mer nodig is.

Is geen mer nodig en de initiatiefnemer heeft een aanmeldnotitie ingediend voorafgaand aan de aanvraag dan beslist het bevoegd gezag over de mer-beoordeling en stuurt het besluit met de motivering schriftelijk naar de aanvrager. Het bevoegd gezag neemt de bijbehorende motivering later op in het (ontwerp)besluit.

Is geen mer nodig, dan kan – wanneer de aanmeldnotitie tegelijk met een aanvraag is ingediend – de aanvraag worden behandeld. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de project-mer-beoordeling met de motivering op in het (ontwerp)besluit op de aanvraag.

8.13.2 Beoordeling

Met deze omgevingsvergunning wordt het project zonnepark Van der Valk hotel Zwolle mogelijk gemaakt. De gronden in het projectgebied zijn bestemd als horeca gronden en een klein deel groenvoorzieningen.
Het project maakt een tijdelijke functie als een zonnepark mogelijk. Voor dit project bestaat geen project-mer-(beoordelings)plicht, aangezien het project niet valt onder één van de projecten in kolom 2, 3 of 4 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Dit blijkt onder andere uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) (uitspraak 2770). Uit deze motivering blijkt dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten en er geen project-mer(-beoordeling) nodig is.

8.13.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Voor dit project bestaat geen project-mer-plicht. Uit de mer-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten en er geen project-mer nodig is.

8.13.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp mer-beoordeling geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 9 VERDIEPING: NATUUR

9.1 Natuur inclusief en biodiversiteit

9.1.1 Kaders

Gemeente

Omgevingsvisie
Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van de aanwezige cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Biodiversiteit maakt deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle. Biodiversiteit heeft raakvlakken met diverse thema's uit de gebiedsvisie. Zo draagt het behouden en versterken van biodiversiteit bij aan vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen en een goed ontwikkelde groen- en waterstructuur.

Groen- en Recreatiebeleid

Groen- en Recreatiebeleidsplan '(Be)leefbaar voor iedereen' geeft de visie en de koers op het groen in Zwolle. Dit beleid geeft als leidraad richting in de integrale afweging in gebiedsontwikkelingen. Voor het buitengebied wordt gezocht naar een goede verbinding tussen stad en land. We zoeken naar mogelijkheden om door het hele buitengebied landschapselementen en natuurlijke elementen aan te leggen.

9.1.2 Beoordeling
Voor het zonnepark is het aspect biodiversiteit en natuurinclusiviteit van de Maatlat relevant. Met het project wordt geïnvesteerd in de gebiedseigen biodiversiteit.

Het zonnepark sluit aan bij de Zwolse visie over het versterken van de biodiversiteit. Dit gebeurt door het toevoegen van streekeigen beplanting langs de randen van het zonnepark. Daarnaast zullen de gronden onder de panelen extensief worden beheerd, waardoor hier ruimte ontstaat voor een kruidenrijk mengsel.

9.1.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuur inclusief en biodiversiteit.

9.1.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp natuur inclusief en biodiversiteit geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

9.2 Natuurwaarden en ecologie

9.2.1 Kaders
Rijk

Gebiedsbescherming
Afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. Dit met het oog op de natuurbescherming. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben en weet of

redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming is gelet op artikel 11.6 Bal verplicht:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.6 lid 2 Bal.

Artikel 16.53c Omgevingswet bepaalt dat voor een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van Natura-2000 gebied, maar significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, een passende beoordeling wordt gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.
Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening voor de Natura 2000-activiteit plaatsvinden (artikel 8.74b, Besluit kwaliteit leefomgeving). Geeft die beoordeling deze zekerheid niet, dan kan vergunningverlening alleen plaatsvinden als aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- er zijn geen reële alternatieven voor de activiteit
- er is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang
- er vindt natuurcompensatie plaats.

Soortenbescherming
Afdeling 11.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Dit met het oog op onder andere de natuurbescherming. Degene die activiteiten aangaande flora en fauna verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de natuurbescherming is gelet op artikel 11.27 Bal verplicht:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.27 lid 2 Bal.
Voor een flora- en fauna-activiteit kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beoordelingsregels voor het verlenen van zo'n vergunning staan in paragraaf 8.6.2 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij ecologie gaat het om instructieregels over Nationale Landschappen, het Natuurnetwerk Nederland en daarbuiten gelegen bos-en natuurgebieden.

Afdeling 4.7 van de verordening geeft instructieregels gericht op behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. En gericht op duurzaam ontwikkelen en in stand houden van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Overijssel -het Natuurnetwerk Nederland- met bestaande en potentiële natuurwaarden die van (inter)nationaal belang zijn en het daarmee veiligstellen van ecosystemen en de flora- en faunasoorten die daarvan onderdeel uitmaken.

Paragraaf 4.7.3 van de verordening geeft instructieregels voor bos en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland. Bopa's die betrekking hebben op deze gebieden moeten blijven voorzien in regels die gericht zijn op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, waarbij

in ieder geval het kappen van houtopstanden niet is toegestaan. Alleen onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken.

Gemeente

Omgevingsvisie
De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van natuur, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit natuurwaarden zijn dat:

- de Natura 2000-gebieden in Zwolle zijn beschermd via Europese wetgeving en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- de NNN-gebieden zijn beschermd via provinciale regelgeving, namelijk via de provinciale Omgevingsverordening en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;

De omgevingsvisie bevat een natuurwaardenkaart, welke onder andere de (zeer) waardevolle gebieden aanwijst.

Beleid natuurwaarden en ecologie
De Bomenverordening 2021 geeft regels over het vellen van bomen. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven hoofdgroenstructuur is in aangegeven gevallen een (kap)omgevingsvergunning nodig (o.a. met een stamomtrek groter dan 30 cm). De omgevingsvergunning voor het vellen van beschermde houtopstand wordt geweigerd indien de belangen van het vellen van de houtopstand niet opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand. Bijzondere houtopstand heeft de hoogste waardering, bomen in de hoofdgroenstructuur hebben een hoge waardering, nevengroenstructuur kent een basiswaardering. Het beschermen van de natuur, het beschermen van de gezondheid en het tegengaan van klimaatverandering, het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, de beeldbepalende waarde van houtopstand, de cultuurhistorische waarde van houtopstand en het houden van een kwalitatief goed bomenbestand wordt bij de afweging betrokken. Bij de vergunning wordt in beginsel een verplantingsplicht, een herbeplantingsplicht en/of een financiële compensatie opgelegd.

Beleid natuur inclusief en biodiversiteit
Het Groen- en Recreatiebeleidsplan "(Be)leefbaar Zwolle voor iedereen" geeft kaders voor het natuurinclusief bouwen. Hiervoor is een Natuurwaardenkaart opgesteld en een puntensysteem ontwikkeld voor het richten van Natuurinclusief bouwen. Voldoende ruimte voor groen is een ambitie uit het coalitieakkoord en de omgevingsvisie 'Ons Zwolle voor morgen 2030'. Zwolle groeit in economie, aantal woningen en aantal inwoners. Het uitgangspunt daarbij is dat Zwolle een leefbare en vitale stad blijft. Groen en recreatie hebben daarin een belangrijke functie, onder andere voor gezondheid van inwoners, ruimte voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Bij groei van de stad neemt de druk op de groene functies toe. Het groen in en om de stad moet daarom meegroeien. Het op 10 februari 2025 vastgestelde groen- en recreatiebeleid bevat tien ambities, die de mogelijkheid geven om de identiteit als groene stad te behouden en te versterken. In de tien ambities zijn concrete richtlijnen benoemd. Ambities zijn:

1. Bestaande groenstructuren handhaven
2. Het groenareaal groeit mee met de groei van de stad
3. Het groen is voor iedereen dichtbij, toegankelijk en goed bereikbaar (inclusieve samenleving)
4. De bestaande groenstructuren versterken en herstellen we waar deze onvolledig zijn
5. We wijzen extra uitloopgebieden en dagrecreatiegebieden aan rond de stad
6. We verbeteren de groen-blauwe structuur
7. We stimuleren het wandelen en fietsen en spelen
8. We vergroten de aanwezige biodiversiteit
9. We investeren in een gezond en toekomstbestendig bomenbestand
10. We monitoren onze groen- en natuurarealen en het recreatieve medegebruik

De ambities geven onder andere als streven het ontwerpprincipe 2-22-200 waar mogelijk toe te passen. Dat betekent 2 toekomstbomen per straat, die uit kunnen groeien tot volwassen bomen die een mensenleven meegaan en schaduw en beschutting bieden, 22% bladoppervlak voor schaduw verdeeld over de hele stad en op maximaal 200 meter van elke woning een parkje of plantsoen met bomen en/of struiken. Beleidsvoornemen is groen mee te laten groeien met de stad, concreet gemaakt in de stadsbrede ambitie om voor elke nieuwe woning 75m2 groen toe te voegen in en om de stad.

Eén van de geformuleerde topambities uit de Zwolse omgevingsvisie is het behoud en beschermen van biodiversiteit binnen de stad. Om meer duiding te geven aan de natuurwaarden binnen Zwolle is in samenspraak met natuurorganisaties een natuurwaardenkaart uitgewerkt, deze is online kan raadplegen. De natuurwaardenkaart deelt de gemeente Zwolle op in 33 deelgebieden. Per deelgebied is een factsheet opgesteld met een beschrijving van kenmerkende soorten en specifieke natuurkwaliteiten. Daarnaast zijn kansen beschreven om de natuurwaarden in een deelgebied te vergroten.

Om de biodiversiteit te behouden en te versterken wordt voor ruimtelijke projecten natuurinclusief bouwen en ontwerpen verplicht gesteld. Dit werkt aan de hand van een puntensysteem met een maatregelencatalogus. Deze zijn als bijlage aan het groen- en recreatieplan toegevoegd.

Dit addendum is als leeswijzer toegevoegd aan het Groen en recreatiebeleidsplan '(Be)leefbaar voor iedereen' oktober 2024.Het Groen en recreatiebeleidsplan geeft ambities en doelstellingen. Deze ambities en doelen worden betrokken bij (ruimtelijke) planvorming, zoals een (wijziging) omgevingsplan of een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit. Elke uitspraak die in dit beleidsplan en in de bijbehorende bijlagen is opgeschreven, en mogelijk normatief gelezen kan worden, is niet normatief bedoeld.

Met dit beleidsplan ligt er de opgave om te zoeken naar een zo goed mogelijke invulling van de ambities en doelstellingen binnen de (gebieds)ontwikkeling. De gestelde ambities worden in een integrale afweging met alle andere opgaven gewogen. Bij de planvorming voor (gebieds)ontwikkelingen wordt een toelichting over de integrale afweging gevraagd. In deze toelichting wordt aangegeven hoe de integrale afweging is gemaakt en hoe de ambities van het Groen en recreatiebeleidsplan een plek hebben gekregen.

9.2.2 Beoordeling

Voor houtopstanden geldt dat er geen bomen of houtopstanden worden gekapt binnen de projectlocatie. Voor de gebiedsbescherming zijn wettelijk het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000 de te beschermen gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het NNN ligt op circa 150 m afstand van het projectgebied. NNN heeft geen externe werking, waardoor hier verder geen rekening mee hoeft te worden gehouden. Binnen 10 km bevinden zich de Natura 2000-gebieden ‘Rijntakken’ (230 m) en ‘Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht’ (7 km). De bescherming van Natura 2000-gebieden heeft een externe werking, waardoor ook activiteiten buiten het Natura 2000-gebied een negatieve impact kunnen hebben op de beschermingsdoelstellingen.

In 2024 is een Quickscan natuurtoets op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming uitgevoerd door Mateboer, door middel van bureauonderzoek en veldbezoek. Deze is toegevoegd in bijlage 3. Het onderzoek is bedoeld om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op aanwezige natuurwaarden die kunnen optreden door werkzaamheden tijdens de aanlegfase. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat gezien de aard van de plannen, geen negatieve effecten van dit project plaatsvinden op Natura 2000-gebieden. Wel geldt de specifieke zorgplicht ten aanzien van soorten en werkzaamheden dienen zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaats te vinden. Binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Wel is geschikt broedbiotoop aangetroffen voor algemeen voorkomende soorten. Indien werkzaamheden in de periode half februari tot half december worden opgestart, wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole door een ecologisch deskundige uit te laten voeren.

Door RHO Adviseurs is voor het aspect stikstof een AERIUS-berekening voor de aanlegfase uitgevoerd in november 2024, zie hiervoor bijlage 4. De uitstoot tijdens de gebruiksfase zal 0 zijn en is niet in deze stikstofberekening meegenomen. Voor het berekenen van de stikstofuitstoot tijdens de aanlegfase is een ruime schatting gemaakt van de te gebruiken mobiele werktuigen en de verkeersbewegingen die bij het vervoer van personeel en materialen plaatsvinden. Bij de aanleg zijn gedurende enige tijd voertuigen en mobiele werktuigen aanwezig en is er sprake van verkeersbewegingen van werklieden en materialen van

en naar de bouwplaats. De voertuigen en mobiele werktuigen die aangedreven worden door een verbrandingsmotor veroorzaken een korte toename van de stikstofemissie. Uit de AERIUS-berekening volgt dat er voor de Natura 2000-gebieden geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen (meer dan 0,00 mol/ha/j) heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig in het kader van de Omgevingswet.

Wat betreft groenbeleid heeft het puntensysteem op dit moment geen normerend karakter. Er is geen wettelijke verplichting voor het bouwen op dit punt. Het projectgebied wordt landschappelijk ingericht met gebruik van inheemse soorten, passend bij het gebied. Daarnaast worden er watergangen toegevoegd, waarmee biodiversiteit wordt verhoogd.

9.2.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuurwaarden en ecologie.

9.2.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp natuurwaarden en ecologie geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 10 UITVOERBAARHEID

10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

10.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid

Met deze motivering is onderbouwd dat met deze omgevingsvergunning een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders kostenverhaalvoorschriften dient te stellen in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

In artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze voorschriften zijn mogelijk voor zover ze betrekking hebben op het gebied waar de vergunningaanvraag op ziet én voor zover de voorschriften betrekking hebben op de aangevraagde ontwikkeling. Het kan bijvoorbeeld gaan om kostenverhaalvoorschriften. Dit is noodzakelijk als voor het plan kostenverhaal verplicht is en het kostenverhaal niet via een overeenkomst is geregeld.

10.1.2 Beoordeling

Met deze omgevingsvergunning wordt geen aangewezen bouwactiviteit mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal verplicht is. Er geldt dan ook geen verplichting om kostenverhaalvoorschriften te stellen. Wat betreft eventuele kosten vanwege nadeelcompensatie wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente.

10.1.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het project Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor financieel-economische uitvoerbaarheid (kostenverhaal, grondexploitatie.

10.1.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp financieel-economische uitvoerbaarheid (kostenverhaal, grondexploitatie) geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

10.2 2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Zwolle biedt haar inwoners de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op een bopa. Wanneer de gemeente een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangt, wordt de aanvraag bekend gemaakt in het (digitale) gemeenteblad. Vervolgens biedt de gemeente haar inwoners aan om te reageren op een aanvraag omgevingsvergunning. Dit wordt een zienswijze genoemd. Bij het kenbaar maken van de aanvraag omgevingsvergunning wordt uitgelegd hoe een zienswijze ingediend kan worden. Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle zijn geen zienswijzen ontvangen.

10.3 Overige regels fysieke leefomgeving

Deze omgevingsvergunning is gericht op omgevingsplanactiviteiten. Het tijdelijke omgevingsplan van Zwolle bestaat uit alle (voormalige) bestemmingsplannen, de ‘bruidsschat’ en enkele lokale verordeningen (Hemelwaterverordening 2023 Zwolle, Geurverordening Wijthmen - deelgebied Het Buyten van Zwolle en hoofdstuk 5 van de Erfgoedverordening Zwolle 2024). Rijk en provincie geven instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, die bij de omgevingsvergunning een directe betekenis hebben. Deze instructieregels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Daarnaast bestaat ook nog andere wetgeving, met regels over de fysieke leefomgeving. Deze regels kunnen indirect betekenis hebben bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Als op voorhand aannemelijk is dat door deze regels een nieuwe functie binnen een redelijke termijn niet kan worden gerealiseerd, dan komt de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit mogelijk in het geding. Reden dan ook om deze hierop te beoordelen.

Het betreft een groot aantal regels. Het merendeel hiervan zal de voorliggende omgevingsvergunning niet direct raken. En is op voorhand voldoende aannemelijk dat deze realisatie niet in de weg staat. Het betreft onder andere regels uit:

- Het Besluit activiteiten leefomgeving
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving
- Het Besluit kwaliteit leefomgeving
- De Omgevingsverordening Overijssel 2024
- Lokale verordeningen, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle 2021.

Voor het onderhavig project zijn geen andere regels buiten het omgevingsplan van toepassing zijn die mogelijk het project niet uitvoerbaar maken. Alle verwante onderwerpen zijn in de hoofdstukken 6 tot en met 9 benoemd.

Hoofdstuk 11 JURIDISCHE ASPECTEN

11.1 De omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Er is in algemene zin vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen directe aanleiding bij deze omgevingsvergunning af te wijken van de regels in het omgevingsplan van rechtswege voor zover het regels betreft uit de Bruidsschat en de lokale verordeningen. De onderwerpen en activiteiten in deze regels hebben geen betekenis bij deze vergunning, hebben geen invloed op de evenwichtige toedeling bij dit project danwel volstaan voor het bereiken van die evenwichtige toedeling. En op voorhand is voldoende aannemelijk dat deze de realisatie niet in de weg staat.

11.2 Van omgevingsvergunning naar omgevingsplan

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet gewijzigd. Omdat de omgevingsvergunning op een zeker moment dient te worden verwerkt in het omgevingsplan is het van belang bij de omgevingsvergunning precies te duiden op welke wijze de omgevingsvergunning opgenomen wordt en welke grenzen worden gesteld. Omdat het hier gaat om een tijdelijke afwijking van maximaal 25 jaar, er is daarom geen verplichting om de buitenplanse omgevingsplanactiviteit op te nemen in het omgevingsplan. Op enig moment kan worden bepaald of de bestaande bestemmingen ‘Horeca’’ en ‘’Groenvoorzieningen’’ worden gehandhaafd.

Het werkingsgebied van deze omgevingsvergunning is op de onderstaande kaart weergegeven:



BIJLAGEN

1. ***Landschappelijk inpassingsplan Zonnepark Van der Valk Hotel Zwolle;***
2. ***Principetekening veldopstelling;***
3. ***QuickScan flora- en fauna;***
4. ***Stikstofonderzoek;***
5. ***Onderzoek externe veiligheid;***
6. ***Reflectieonderzoek;***
7. ***Archeologisch onderzoek;***
8. ***Waterbelang Drents Overijsselse Delta uitgangspunten;***
9. ***Participatieverslag.***