



ONDERWERP: PRINCIPEVERZOEK ZONNEPANELEN
PROJECT: LANDGOED 't STORT - MAARN
DATUM: 31 JULI 2019
VAN: LHD

Inleiding

BV Landgoed 't Stort is sinds 2015 eigenaar van het voormalige station Maarn aan de Stationsweg 1. Het station ligt ingeklemd tussen het landgoed, de spoorlijn Utrecht-Arnhem en rijksweg A12. Het stationsgebouw met een inpandige voormalige dienstwoning en toiletgebouw zijn aangewezen als gemeentelijk monument en recent geheel gerenoveerd. BV Landgoed 't Stort is voornemens om de voormalige stationshal en wachtruimte en het voormalige toiletgebouw te verhuren als kantoorruimte. De voormalige dienstwoning behoudt een woonfunctie.

Vanuit de wens om voor de energievoorziening gebruik te maken van duurzame bronnen zou BV Landgoed 't Stort graag gebruik maken van zonnepanelen. Vanwege het monumentale karakter van de bebouwing zou toepassing van zonnepanelen op het dakvlak afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing. Om die reden zou BV Landgoed 't Stort graag een zonneveld aanleggen in een strook tussen de nieuw aan te leggen parkeerplaats en het spoor.

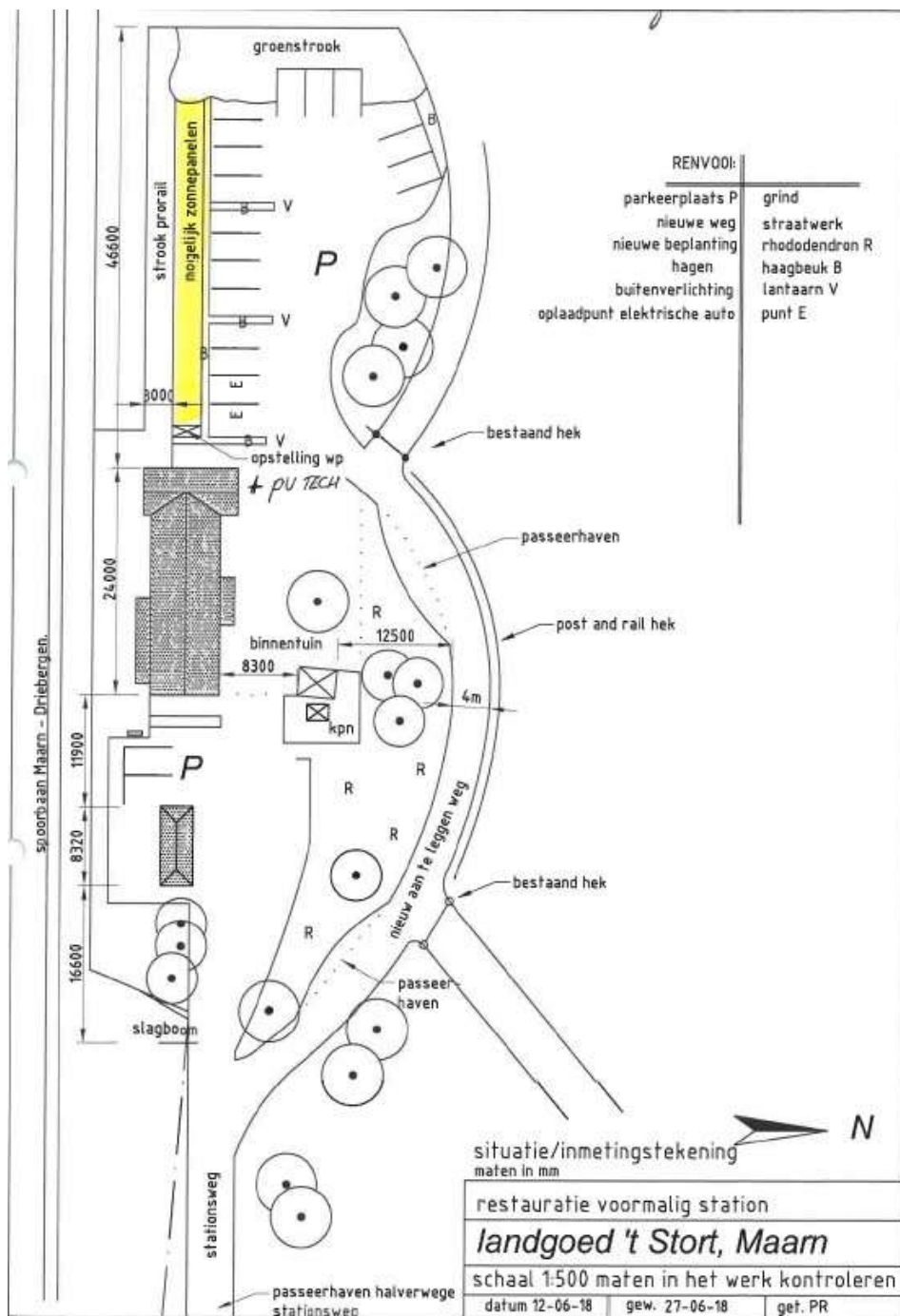
Dit verzoek is mondeling aan de gemeente (de heer A. Konijnenbelt) voorgelegd, die aangaf dat hiertoe een principeverzoek diende te worden opgesteld zodat op bestuurlijk niveau een uitspraak kan worden gedaan over de wenselijkheid van een dergelijke oplossing. Met voorliggend principeverzoek wordt invulling aan gegeven aan die voorwaarde.

In het principeverzoek zal allereerst kort worden ingegaan op de wens van de eigenaar, de locatie en het aantal zonnepanelen. Vervolgens zal stil worden gestaan bij de ruimtelijke kaders en het gemeentelijke en provinciale beleid ten aanzien van toepassing van zonnepanelen op de grond.

Het verzoek

Vanuit duurzaamheidsoverwegingen is het de wens om voor de energievoorziening van het stationsgebouw en het bijbehorende voormalige toiletgebouw gebruik te maken van duurzame bronnen. Vanwege de cultuurhistorische waarden is het toepassen van zonnepanelen op het dak van de bebouwing geen optie. Ten westen van het voormalige stationsgebouw is tussen de recent aangelegde parkeerplaats en de gronden van ProRail langs het spoor een strook grond aanwezig van 40m x 3m. Deze strook is onbebouwd en er groeit geen beplanting. Gelet op de oppervlakte biedt deze strook ruimte voor het plaatsen van circa 48 zonnepanelen; dit is voldoende om in de eigen energiebehoefte te kunnen voorzien.

De panelen worden gericht op het zuiden in een hoek van 12° geplaatst in 2 rijen van 24 stuks naast elkaar. Onder de panelen zal worteldoek en grind worden aangebracht. De hoogte van de panelen bedraagt ten opzichte van de grond circa 0,75m. Tussen de panelen (noordzijde) en de parkeerplaats is een beukenhaag aanwezig. De grondstrook grenst niet aan de openbare weg zodat de panelen alleen zichtbaar zullen zijn vanaf het spoor. Zie afbeeldingen 1 en 2 voor de beoogde locatie en het toe te passen type zonnepanelen.



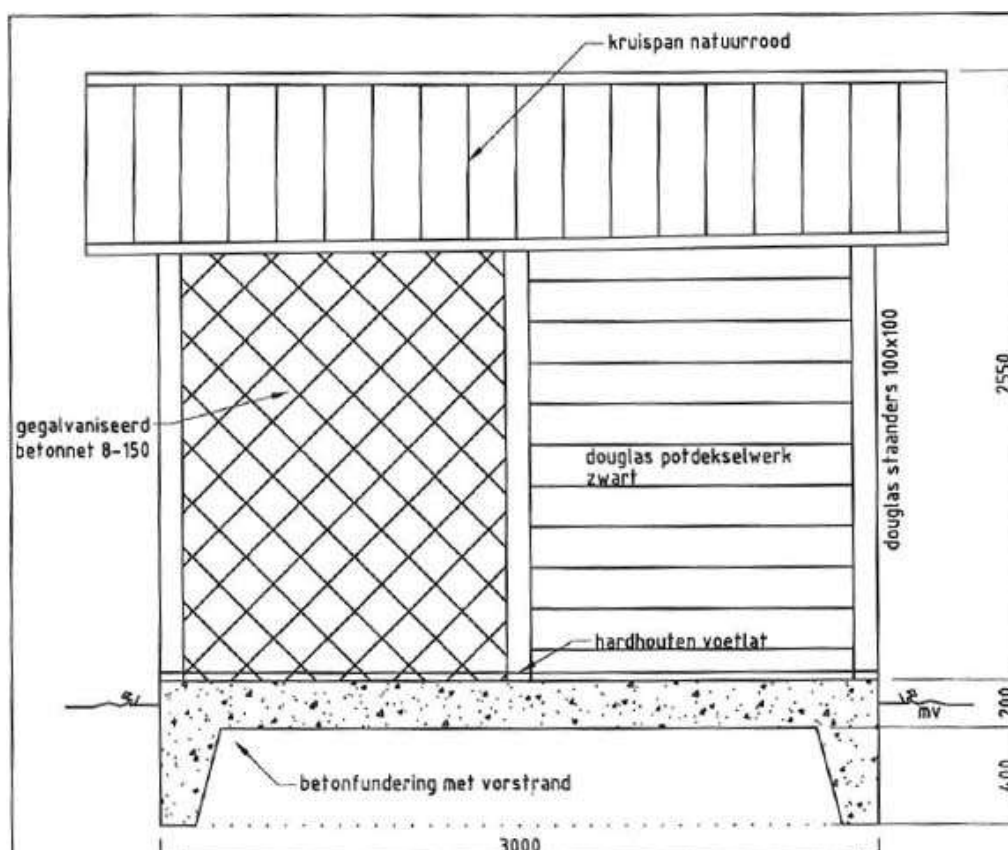
Afbeelding 1: ligging beoogde locatie zonneveld (gele arcering)

Bron: BV Landgoed 't Stort



*Afbeelding 2: referentiebeeld voorgestelde opstelling
Bron: Sunbeam Nova (Hofland installaties)*

Naast de zonnepanelen is ruimte nodig voor een 'omvormer' die in een geventileerde watervaste behuizing moet worden ondergebracht. Deze zal in een bij het landgoed en de bebouwing van het stationsgebouw passende (historiserende) stijl worden vormgegeven. Zie afbeelding 3 voor een tekening van het beoogde trafohuis.

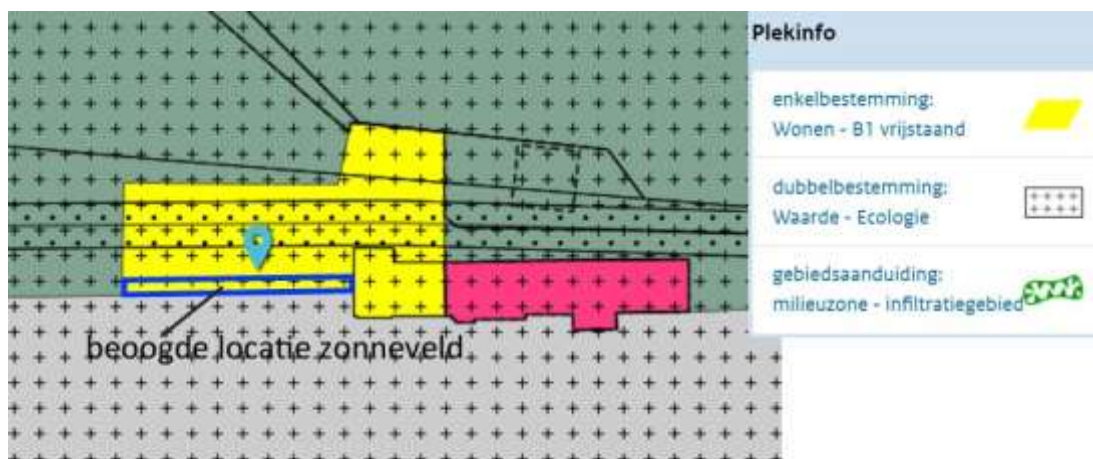


*Afbeelding 3: voorstel trafohuis
Bron: BV Landgoed 't Stort*

Ruimtelijk kader

Bestemmingsplan OMMA

Op het stationsgebouw en de directe omgeving daarvan is het bestemmingsplan Buitengebied OMMA (vastgesteld 12 oktober 2017) van toepassing. Hierin heeft de betreffende strook de (dubbel)bestemmingen 'Wonen – B1 vrijstaand' en 'Waarde – Ecologie'. Daarnaast zijn deze gronden voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – infiltratiegebied'. Zie afbeelding 4 voor een uitsnede van de verbeelding.



Afbeelding 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan OMMA ter plaatse van het stationsgebouw

Bron:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/#!/marker/152609.137/453106.256/idn/NL.IMR.O.1581.bpUHRommabuitengeb-va04/cs/152639.377/453105.626/595.275215575>

Binnen deze bestemmingen zijn naast woningen ook tuinen en erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren op eigen terrein toegestaan. Gelet op het feit dat de grondstrook achter (het verlengde van) de voorgevel ligt, kan dit deel van het terrein worden aangemerkt als 'achtererf' als bedoeld in artikel 1 Bijlage II Besluit omgevingsrecht. De oppervlakte van het 'bebouwingsgebied' bedraagt 200m²; op grond hiervan is het toegestaan om (vergunningvrij) 50m² + 10% van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100m² = 60m² aan bebouwing op te richten.

In artikel 16.2.4 zijn de regels voor het bouwen van overige bouwwerken (geen overkappingen) opgenomen. Hierin is bepaald dat de bouwhoogte van andere overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3m.

Uitgaande van 2 rijen met elk 24 zonnepanelen bedraagt de oppervlakte aan zonnepanelen 78,5m². Daarnaast is circa 6m² nodig voor het trafohuis. De bouwhoogte van de zonnepanelen bedraagt maximaal 0,75m en de bouwhoogte van het trafohuis bedraagt 2,55m. Wat betreft bouwhoogte kan zodoende worden voldaan aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan, maar het bouwwerk voldoet niet aan de regels voor de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (artikel 16.2.3 sub d onderdeel 6).

Het bestemmingsplan voorziet voorts in artikel 34.5 in algemene regels voor kleinschalige grondgebonden zonnepaneelinstallaties. Hierin is bepaald dat het opwekken van energie met grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning is toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het zonnenveld ligt binnen hetzelfde bouwperceel als de (bedrijfs)woning;
- De oppervlakte bedraagt maximaal 50m²;
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2m in het bebouwingsgebied en 1m buiten het bebouwingsgebied.

Zonnenvelden zijn niet toegestaan:

- op grafheuvels
- binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht
- binnen een beschermde historische park- of tuinaanleg
- in een Natura 2000-gebied
- in het 'oude engen-gebied' zoals opgenomen in de Welstandsnota

Hoewel aan de bouwhoogte en de overige voorwaarden kan worden voldaan, kan gelet op het feit dat deze regel alleen ziet op zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning en het feit dat de oppervlakte is beperkt tot 50m² op grond van deze planregel geen medewerking worden verleend.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat op grond van het bepaalde in artikel 27.5 (Waarde – Ecologie) een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van (onder meer) het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden of het aanbrengen van (andere) oppervlakteverhardingen. Vergunning kan alleen worden verleend mits door die werken of werkzaamheden de landschaps- en natuurwaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Zoals blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 5.6.3) is deze dubbelbestemming van toepassing op gebieden die binnen de Ecologische Hoofdstructuur (ook wel Nationaal Natuur Netwerk genoemd) vallen. Ondanks het feit dat dit principeverzoek betrekking heeft op een 'kleinschalige ontwikkeling' als bedoeld in de EHS-wijzer van de Provincie en uitgebreid onderzoek in dat geval achterwege kan worden gelaten, is mede vanwege de verplichtingen die het bestemmingsplan meebrengt, een quickscan en tevens een nee, tenzij toets uitgevoerd. De resultaten daarvan maken als bijlage deel uit van dit principeverzoek.

Hoewel het perceel ook is aangewezen als 'milieuzone – infiltratiegebied' (artikel 35) van toepassing is, heeft deze planregel geen gevolgen voor onderhavig verzoek aangezien op grond van deze planregel alleen een omgevingsvergunning is vereist voor werkzaamheden die van invloed zijn op de waterhuishouding.

Provinciale ruimtelijke verordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Beide zijn (herijkt) vastgesteld op 12 december 2016. De regels uit de PRV hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten.

Voor onderhavig verzoek zijn naast de algemene regels die in hele provincie gelden de volgende bepalingen uit de PRV relevant:

- 1.7 Cultuurhistorische Hoofdstructuur
- 2.4 Natuur Netwerk Nederland
- 3.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied
- 3.7 Kernrandzone
- 3.12 Duurzame energie, met uitzondering van windenergie

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Vanwege de ligging in de landgoederenzone van de Stichtse Lustwarande is het plangebied aangewezen als onderdeel van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Op grond van het bepaalde in artikel 1.7 mag een ruimtelijk besluit geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden van deze buitenplaatsen zone en of buitenplaats als onderdeel van Cultuurhistorische hoofdstructuur. Wel kunnen ontwikkelingen worden toegestaan die bijdragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatsenzone of individuele buitenplaats, mits kleinschalig en zorgvuldig ingepast in de omgeving.

Hoewel het stationsgebouw en de bijbehorende gronden direct grenzen aan de gronden van Landgoed 't Stort, maakt het stationsgebouw hier formeel geen deel van uit. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan OMMA heeft eigenaar, BV Landgoed 't Stort, de gemeente verzocht om de dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed en buitenplaats' ook toe te kennen aan (de omgeving van) het stationsgebouw.

Zoals blijkt uit de zienswijzennota (p. 199) heeft de gemeente dit verzoek niet gehonoreerd. Als reden daarvoor wordt aangevoerd dat het stationsgebouw en de daarbij behorende gronden van origine geen deel uitmaakte van de historische buitenplaats 't Stort. Het stationsgebouw (en de ten westen daarvan gelegen locatie voor het zonneveld) is niet (direct) zichtbaar vanaf de buitenplaats 't Stort, noch vanaf de openbare weg.

Gelet hierop kan worden gesteld dat de aanleg van het zonneveld op de beoogde locatie niet leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde van de Stichtse Lustwarande. Bovendien is sprake van een kleinschalige ontwikkeling die bovendien op een zorgvuldige wijze wordt ingepast (met hagen) in zijn omgeving. Daarmee is het verzoek in overeenstemming met het provinciale beleid voor de Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Natuur Netwerk Nederland

In het Barro (titel 2.10) is bepaald dat de provincies gebieden moeten aanwijzen die samen de ecologische hoofdstructuur vormen. De ligging hiervan is geometrisch vastgelegd in de PRV. De benaming in de PRV is Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die significant negatieve gevolgen hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot maatschappelijk belang en reële alternatieven ontbreken (artikel 2.4 PRV). De natuurdoelstellingen zijn uitgewerkt in het Natuurbeheerplan. Aangezien dit principeverzoek betrekking heeft op een perceel waar in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' aan is toegekend, is sprake van een zogenaamde 'ingesloten functie'.

In dat geval hoeft alleen rekening te worden gehouden met de actuele waarden van het terrein / gebied. Bovendien betreft het een uitbreiding van een geringe omvang ten behoeve van een herbestemming van bestaande monumentale bebouwing die geen negatieve effecten veroorzaken op de natuur. Op grond van de EHS-wijzer geldt een oppervlakte van maximaal 200m² op een terrein dat al verstoord is, zoals een tuin of bestrating en direct aansluitend op dezelfde bestaande bestemming zoals een woning of een parkeerterrein als 'kleinschalige uitbreiding van een bestaande functie'. In dat geval kan een uitgebreid onderzoek achterwege blijven.

Desondanks is, mede gelet op de verplichtingen die het bestemmingsplan vanwege de ligging binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' meebrengt, een quickscan en tevens een nee, tenzij toets uitgevoerd. De resultaten daarvan maken als bijlage deel uit van dit principeverzoek.

Verstedelijkingsverbod

Voor onderhavig verzoek is relevant dat 'verstedelijking' in de PRV is gedefinieerd als 'het bieden van nieuwe mogelijkheden voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies'. 'Stedelijke functies' zijn in de PRV gedefinieerd als 'functies die door de intensiteit van de bebouwing en gebruik, door afhankelijkheid van geconcentreerde infrastructuur en door de intensieve wisselwerking met andere functies primair is aangewezen op of verbonden is met aaneengesloten bebouwd gebied. Deze definitie is van belang vanwege het verbod (en de uitzonderingen) op nieuwe verstedelijking dat in artikel 3.2 PRV is opgenomen.

Gelet op het feit dat de aanleg van het zonneveld is voorzien binnen de grenzen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' kan worden gesteld dat de gebruiksoppervlakte ten opzichte van de huidige situatie gelijk blijft. Met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden kan worden opgemerkt dat in de vigerende planologische situatie het vlak met de bestemming 'Cultuur en ontspanning' volledig mag worden bebouwd.

Als onderdeel van de restauratie van het stationsgebouw is een deel van de hier aanwezige bebouwing gesloopt; het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 250m². Daarvan is inmiddels nog circa 140m² bebouwd. De gesloopte bebouwing zal niet worden teruggebouwd en er zal ook geen andere nieuwe bebouwing worden opgericht. Tegen die achtergrond kan worden gesteld dat ook de bebouwingsmogelijkheden zullen afnemen ten opzichte van de bestaande planologische situatie.

Bovendien ligt het plangebied in de zogenoemde 'kernrandzone' waar op grond van artikel 3.7 PRV ruimte kan worden geboden voor nieuwe verstedelijking mits dat gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten (functies die gericht zijn op recreatief, sportief of maatschappelijk gebruik op lokale schaal en waarbij de gronden merendeels onbebouwd zijn).

Zoals reeds eerder aangegeven volgt dit principeverzoek voor het aanleggen van een zonneveld om uit duurzame bronnen te kunnen voorzien in de eigen energiebehoefte op de gehele restauratie van het voormalige stationsgebouw en het bijbehorende toiletgebouw.

Beide gebouwen zijn inmiddels oude luister gerestaureerd; ook het omliggende terrein is in de restauratie betrokken. Daarmee is sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst. Door het zonneveld niet op maar ten westen van het stationsgebouw achter een haag te realiseren wordt voldaan aan de voorwaarde dat sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling, zonder dat dit ten koste gaat van de cultuurhistorische waarden van het stationsgebouw of het toiletgebouw. Toepassing van zonnepanelen op het dak zou, zoals eerder opgemerkt, teveel afbreuk doen aan de monumentale waarde van de bebouwing.

Het verzoek is zodoende in overeenstemming met het verstedelijkingsverbod zoals opgenomen in artikel 3.2 PRV.

Duurzame energie

In de PRV heeft de Provincie Utrecht in artikel 3.12 regels opgenomen voor het duurzaam opwekken van energie. Voor de realisatie van nieuwe initiatieven gaat de voorkeur uit naar aansluiting bij bestaande bebouwing of nieuwe stedelijke functies en de schaal van de stedelijke omgeving of agrarische vestiging. Ook kan worden aangesloten bij hoofdinfrastructuur. Omliggende agrarische, cultuurhistorische, landschappelijke, natuur en andere belangen mogen niet onevenredig worden aangetast of beperkt.

Onderhavig verzoek ziet op de aanleg van een zonneveld in een 'reststrook' ten westen van het stationsgebouw. Deze strook wordt met een beukenhaag gescheiden van de parkeerplaats en grenst aan de zuidzijde direct aan de gronden langs de spoorlijn Utrecht – Arnhem. De oppervlakte van deze strook beslaat circa 120m² waarvan circa 80m² wordt bebouwd met zonnepanelen. Daarbij worden de zonnepanelen direct op de grond aangebracht met een hellingshoek van 12° (bouwhoogte maximaal 0,75m) en zijn alleen (direct) zichtbaar vanaf de spoorlijn Utrecht – Arnhem en zodoende nauwelijks zichtbaar voor derden.

Gelet op de ligging, de oppervlakte, de beperkte bouwhoogte en de beoogde landschappelijke inpassing kan worden gesteld dat geen sprake is van een onevenredige aantasting of beperking van omliggende cultuurhistorische, landschappelijke, natuur of andere belangen.

Gelet op het feit dat de beoogde inpassing duidelijk blijkt uit het inrichtingsvoorstel en het feit dat het perceel nauwelijks zichtbaar is vanuit het openbaar gebied, is voorts nog geen aparte beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld.

Afwijkingenbeleid Gemeente Utrechtse Heuvelrug

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 5 februari 2019 de Nota planologische afwijkingen vastgesteld voor de zogenaamde 'kruimelgevallen'. In deze nota zijn de kaders uitgewerkt in welke gevallen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het beleid is van toepassing op alle aanvragen voor initiatieven die niet binnen de kaders van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd en die passen binnen de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II Bor.

Vanuit de ambitie om in 2035 klimaatneutraal te zijn, bevat de Nota ook een regeling voor zonnepanelen in een veldopstelling voor eigen gebruik: zonnepanelen van particuliere huishoudens kunnen geplaatst worden tot een oppervlakte van maximaal 50 m². Indien is aangetoond dat er een extra energiebehoefte is in verband met een warmte koude opslaginstallatie (wko), is nogmaals een oppervlakte van maximaal 50 m² toegestaan.

De zonnepaneelinstallaties mogen overal of het erf geplaatst worden, waarbij wel geldt dat de installatie die buiten het bebouwingsgebied geplaatst worden maximaal 1 m hoog mogen zijn. Zonnepanelen in veldopstelling zijn echter niet toegestaan in gebieden die op de zogenaamde nee-lijst staan (o.a. grafheuvels, beschermde stads- en dorpsgezicht, Natura 2000-gebied).

Het zonneveld is bedoeld om te voorzien in de energiebehoefte van de (in pandige) dienstwoning en de rest van het stationsgebouw (hal en wachtruimte) en het toiletgebouw. De toepassing is zodoende breder dan alleen de energiebehoefte van de (voormalige) dienstwoning. Om die reden kan worden onderbouwd dat niet kan worden volstaan met een zonneveld van maximaal 50m². In plaats daarvan is het de wens om op de grondstrook van 120m² een zonneveld aan te leggen met een oppervlakte van circa 80m² aan zonnepanelen. Het lijkt mogelijk om, op grond van de Nota planologische afwijkingen medewerking aan te verlenen aan voorliggend principeverzoek.

Conclusie

Onderhavig principeverzoek heeft betrekking op de wens om op een reststrook (oppervlakte 120m²) ten westen van het voormalig stationsgebouw bij Landgoed 't Stort in Maarn een zonneveld aan te leggen van 80m² en een trafohuis met een oppervlakte van 6m². Hiermee kunnen de voormalige dienstwoning, het tot kantoorruimte te bestemmen stationsgebouw en toiletgebouw worden voorzien in de eigen energiebehoefte met gebruik van duurzame bronnen.

Zowel het stationsgebouw als het voormalige toiletgebouw is aangewezen als gemeentelijk monument. Toepassing van zonnepanelen op het dakvlak zou afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van de recent volledig gerestaureerde bebouwing. Onderdeel van de restauratie was de herinrichting van het bijbehorende terrein om op eigen terrein te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte voor zowel de woning als de toekomstige kantoorruimtes.

Direct ten zuiden van de aangelegde parkeerplaats is een open reststrook aanwezig met een oppervlakte van circa 40x3m = 120m². Deze strook is met een beukenhaag afgescheiden van de parkeerplaats en grenst aan de zuidzijde rechtstreek aan de gronden van de spoorlijn Utrecht – Arnhem. De gronden liggen binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de voormalige tuin bij de voormalige woning van de stationschef. Er is geen andere beplanting of bebouwing aanwezig.

Vanwege de wens om zowel te voorzien in de energiebehoefte van het stationsgebouw (inclusief in pandige dienstwoning) én het voormalige toiletgebouw kan niet worden volstaan met een zonneveld met een oppervlakte van 50m². Daarmee past het verzoek niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op de ligging van deze (kale) reststrook, de beperkte oppervlakte, de zorgvuldige ruimtelijke / landschappelijke inpassing van het zonneveld, leidt de aanleg niet tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische, landschappelijke, natuurlijke of andere waarden. Daarmee voldoet het principeverzoek, met uitzondering van de gewenste oppervlakte, in beginsel aan de voorwaarden die worden gesteld vanuit het gemeentelijk en provinciale beleid.

De Nota afwijkingenbeleid biedt ruimte om via artikel 4 bijlage II Bor een omgevingsvergunning te verlenen voor de aanleg van een zonneveld ten behoeve van eigen gebruik tot een maximale oppervlakte van 100m². Als alternatief zou een specifieke regeling kunnen worden opgenomen in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan waarmee het beoogde nieuwe gebruik van het stations- en toiletgebouw als kantoor wordt geregeld. Ten slotte is ook het verlenen van een omgevingsvergunning om te mogen bouwen en gebruiken in afwijking van het bestemmingsplan nog een mogelijkheid.

Graag vernemen wij in hoeverre u bereid bent om medewerking te verlenen aan voorliggend (principe)verzoek. Ervan uitgaande dat u kunt instemmen, vernemen wij tevens graag welke vervolgstappen nodig zijn om tot realisatie over te kunnen gaan. Mocht er nog informatie ontbreken dan hoor ik dat ook graag.