Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied

Vaststellingsrapport

Versie: 3 juni 2025

1 SAMENVATTING....3
2 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN....4
3 WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP....5
4 TOELICHTING....7

1 Samenvatting

1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

Aanleiding
Het Beursgebied wordt ontwikkeld tot een nieuw stuk centrumgebied. Het is de bedoeling dat alle nieuwbouw in het gebied wordt aangesloten op een collectief warmtesysteem. Hiervoor is in juni 2021 door de raad het Warmteplan Beursgebied vastgesteld en in december 2022 geactualiseerd. Aan Eneco is eind 2022 een concessie met de naam Beursnet verleend op basis van een openbare aanbesteding om het Warmteplan Beursgebied te realiseren, te betalen en te exploiteren. Het Warmteplan Beursgebied maakt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 onderdeel uit van het omgevingsplan. Gebleken is dat de te hanteren energieprestatie voor het collectieve warmtesysteem lager is vastgesteld dan opgenomen in het geldende Warmteplan Beursgebied. Hiervoor is het nodig het omgevingsplan te wijzigen.

Terinzagelegging
Het ontwerp TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied heeft in de periode van vrijdag 14 maart tot en met donderdag 24 april 2025 voor iedereen ter inzage gelegen.

In het vaststellingsrapport staan:
1. samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen en
2. de wijzigingen die de gemeente in het ontwerp aanbrengt.

In hoofdstuk 4 is algemene informatie over zienswijzen en over de procedure opgenomen.

1.2 Korte schets van de zienswijzen

Tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 Belangrijkste wijzigingen

In de motivering van het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied is ter verduidelijking een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht.

2 Beoordeling van de zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3 Wijzigingen in het ontwerp

Er zijn wijzigingen in het ontwerp aangebracht.

3.1 Wijzigingen door zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen door zienswijzen aangebracht in het ontwerp, want er zijn geen zienswijzen ingediend.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Ambtelijke wijzigingen in de motivering

3.2.1.1 Motivering energieprestatie gelijkwaardig alternatief
In paragraaf 2.2 Aansluitplicht is beschreven dat een initiatiefnemer of ontwikkelaar een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan aanvragen om de aansluitplicht op het collectieve warmtesysteem te laten vervallen, mits dit alternatief minimaal gelijkwaardig is aan de energieprestatie van het collectieve warmtesysteem. Uit de tekst blijkt niet duidelijk welke onderdelen van de energieprestatieberekening (benodigde energie, energie uit fossiele brandstof en het aandeel hernieuwbare energie) van toepassing zijn om te kunnen uitgaan van een minimaal gelijkwaardig alternatief.

3.2.1.4 Wijziging
In de motivering (paragraaf 6.3) is verduidelijkt dat een alternatief collectief warmtesysteem minimaal gelijkwaardige energieprestatiewaarden dient te bevatten. Uit de berekening op basis van NTA 8800 (landelijke berekeningsmethode voor de energieprestatie van gebouwen) volgen voor drie onderdelen energieprestatiewaarden: ruimteverwarming, warm tapwater en koudelevering. Voor elk onderdeel worden drie verschillende, technische energieprestatiewaarden berekend: de primaire energiebehoefte, de hernieuwbare energiefactor en het CO2-emissiecoëfficient. Voor elke energieprestatiewaarde afzonderlijk beschouwd moet een alternatief minimaal gelijkwaardige energieprestatiewaarden worden behaald. Als voor een onderdeel een te lage energieprestatiewaarde wordt gehaald, kan dat niet worden gecompenseerd of gemiddeld met een hogere energieprestatiewaarde voor een ander onderdeel.
Uit de berekeningen op basis van NTA 8800 volgen voor drie onderdelen energieprestatiewaarden: ruimteverwarming, warm tapwater en koudelevering. Voor elk onderdeel worden drie verschillende, technische waarden berekend: de primaire energiebehoefte, de hernieuwbare energiefactor en het CO2-emissiecoëfficient. Voor elke waarde afzonderlijk beschouwd moet een alternatief minimaal gelijkwaardige waarden behalen. Als voor een onderdeel een te lage waarde wordt gehaald, kan dat niet worden gecompenseerd of gemiddeld met een hogere waarde voor een ander onderdeel.
(...)
De NTA-berekeningen worden gemaakt voor de volgende onderdelen: verwarming, tapwater en koeling. Per onderdeel volgen uit de berekeningen drie resultaten: de primaire energiefactor, de primaire hernieuwbare energiefactor en het CO2-emissiecoëfficient.
(...)
Daarbij wordt voor ruimteverwarming, warm tapwater en koeling afzonderlijker beoordeeld of het alternatief minimaal gelijkwaardig aan het warmtesysteem. Van die gelijkwaardigheid is sprake als de energieprestatiewaarden minimaal gelijkwaardig zijn aan die van het warmtesysteem. Ook dat wordt per waarde beoordeeld. Het is binnen de planregeling niet mogelijk om de verschillende waardes te middelen of anderszins tegen elkaar af te wegen.

3.2.1.5 Verantwoordelijkheid aanvrager aanleveren gegevens uitstoot alternatief kleiner of gelijk aan 0
In artikel 2.3 lid 1 onder d van de regels is bepaald dat er gegevens aangeleverd moeten worden waaruit blijkt dat de uitstoot van het alternatief kleiner of gelijk is aan 0. Uit de berekeningen voor de energieprestatie is niet te herleiden welke meet- en rekensystematiek wordt toegepast.

3.2.1.6 Wijziging
Voor het aanleveren van gegevens over de uitstoot van stikstof en fijnstof voor het aanvragen van een omgevingsvergunning om af te zien van een aansluiting op het collectieve warmtesysteem is de aanvrager zelf verantwoordelijk. Voor de gelijkwaardigheidsbeoordeling is een berekening volgens NTA 8800 namelijk niet voldoende. Veelal zullen de emissies vrij eenvoudig objectief vast te stellen zijn, zeker de afwezigheid van bepaalde emissies, omdat het uit de werking van het alternatieve collectieve warmtesysteem zelf al volgt. In de motivering is in het stappenplan voor het vervallen van de aansluitplicht op het warmtesysteem op basis van gelijkwaardigheid onder stap 3 besluitvorming door burgemeester en wethouders aangegeven dat in aanvulling op de toets over energiezuinigheid beoordeeld wordt of het alternatief qua stikstofoxiden- en fijnstofuitstoot kleiner of gelijk is aan 0 (nul).
Aanvullend op bovenstaande toets op energiezuinigheid wordt ook beoordeeld of de NOx- en fijnstofuitstoot van het alternatief (binnen het plangebied) kleiner of gelijk is aan 0 (nul). Dat wordt beoordeeld op grond van gegevens die de aanvrager zelf moet aanleveren.

3.2.1.7 Vergelijking gelijkwaardig alternatief en actuele energieprestatiewaarde
In artikel 2.3. lid 1 onder a van de regels is bepaald dat voor de berekening van de actuele energieprestatie van het alternatief uitgegaan wordt van het aantal gerealiseerde aansluitingen. Niet helder is waar is na te gaan welke actuele energieprestatie het collectieve warmtesysteem heeft om te kunnen vergelijken.

3.2.1.8 Wijziging
In de motivering is in het stappenplan voor het vervallen van de aansluitplicht op het collectieve warmtesysteem op basis van gelijkwaardigheid onder stap 1 de aanvraag onder a de NTA 8800-berekening met aansluiting op het warmtesysteem toegevoegd dat wordt uitgegaan van de actuele energieprestatiewaarden die in het register van het BCRG geregistreerd zijn voor het collectieve warmtesysteem (of het deelsysteem van het collectieve warmtesysteem).
Hierbij wordt uitgegaan van de actuele energieprestatiewaarden die het BCRG geregistreerd zijn voor het collectieve warmtesysteem (of het deelsysteem van het collectieve warmtesysteem).

3.3 Ondergeschikte verbeteringen
Er zijn geen ondergeschikte verbeteringen aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

4 Toelichting

4.1 Wat is een vaststellingrapport?

Het vaststellingrapport hoort bij een raadsbesluit over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan. Het is een onderdeel van dat raadsbesluit.
In het vaststellingrapport staan:

- een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop en
- een verantwoording van wat er bij de vaststelling verandert aan de ontwerpwijziging die ter inzage heeft gelegen.

Verantwoording van de wijzigingen betekent dat in het rapport wordt uitgelegd welke veranderingen er zijn en waarom die nodig zijn. De toelichting op de wijziging wordt ook verwerkt in de artikelsgewijze toelichting en in de motivering. De wijzigingen die in paragraaf 3.3 'Ondergeschikte verbeteringen' staan, worden niet uitgelegd. Dat zijn verbeteren van spelfouten, verbetering van de formulering of een aanpassing van de artikelsgewijze toelichting of van de motivering.

4.1 De vaststellingsprocedure

Voordat de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, krijgt iedereen de gelegenheid geven om zijn mening over het ontwerp van die wijziging te geven. De gemeente doet dat door bekend te maken dat een ontwerp bekeken kan worden. De wet noemt dat 'ter inzage leggen'[1].
In de bekendmaking staat ook wanneer, binnen welke termijn, zienswijzen ingediend kunnen worden. Een zienswijze is een brief of een digitaal formulier waarin iemand opschrijft wat hij of zij van de ontwerpwijziging vindt. De termijn voor het indienen van zienswijzen duurt altijd 6 weken. Als iemand buiten de termijn een zienswijze indient, bestaat de kans dat de gemeente er niet meer op kan reageren. De gemeenteraad leest de zienswijze die te laat is ingediend natuurlijk wel.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging bereidt de gemeente de vaststelling voor. Het opstellen van het vaststellingsrapport hoort daarbij. Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel aan de gemeenteraad om de wijziging vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om de indieners van zienswijzen de gelegenheid te geven om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van de wijziging van het omgevingsplan betrokken zijn. Na bespreking van het voorstel in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt de gemeenteraad de wijziging vast of verwerpt het voorstel van het college.

4.2 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bekijken of het ontwerp aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord. Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, krijgt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, de gelegenheid om daar alsnog voor te zorgen.

4.3 Privacy

In dit rapport worden alleen de geanonimiseerde samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt[2]. Burgemeester en

[1] Artikel 16.29 en 16.30 van de Omgevingswet, artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht.
[2] Artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 van de Wet open overheid.

wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.