TAM-omgevingsplan
Warmtesysteem Beursgebied

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Werking van dit plan 4

Hoofdstuk 2 Gebouwen en locaties gebruiken 5

Artikel 2 Warmtesysteem Beursgebied 5

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels 7

Artikel 3 Overgangsregeling 7

Hoofdstuk 1 Inleiding 11

1.1 TAM-omgevingsplan 11
1.2 Beursgebied 11
1.3 Warmteplan Beursgebied 11
1.4 Wijziging 12
1.5 Leeswijzer 12

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de wijziging 13

2.1 Warmtesysteem Beursgebied 13
2.2 Aansluitplicht 14

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders 17

3.1 Inleiding 17
3.2 Rijksbeleid 17
3.3 Provinciaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 18
3.5 Conclusie 21

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden 22

4.1 Inleiding 22
4.2 Milieueffectrapportage 22
4.3 Bodem en ondergrond 22
4.4 Natuurbescherming 22
4.5 Bomen 22
4.6 Archeologie en cultuurhistorie 23
4.7 Conclusie 23

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 24

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 24

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting 26

6.1 Wijziging omgevingsplan 26
6.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels) 27
6.3 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 2 van de regels) 27
6.4 Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3 van de regels) 30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Werking van dit plan

1.1 Werkingsgebied

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locaties, waarvoor de geometrisch bepaalde planobjecten zijn opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-VA01.

1.2 Wijziging omgevingsplan, afstemming

1. Dit plan maakt deel uit van het omgevingsplan gemeente Utrecht.
2. De regels in dit plan vullen de regels van het omgevingsplan aan.

1.3 Begrippen

1. In aanvulling op artikel 1.1 van het omgevingsplan gelden voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan de volgende begripsbepalingen:
   a. plan:
      Het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied uit het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-VA01.
   b. besluitgebied van dit plan:
      Het besluitgebied waarvan de geometrisch bepaalde begrenzing is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-VA01.
   c. omgevingsplan:
      Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.
   d. nieuw gebouw:
      Gebouw dat op het moment van inwerkingtreding van het plan niet:
      - legaal aanwezig is;
      - legaal in aanbouw is; of
      - volgens een omgevingsvergunning gebouwd kan worden.
   e. NTA 8800:
      De methode voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen en warmtenetten conform de Nederlandse technische afspraak NTA 8800.
   f. particulier opdrachtgeverschap:
      Opdrachtgeverschap voor het realiseren van woningen waarbij een particulier of een groep van particulieren, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst:
      - ten minste een zakelijk recht op het gebruik van de grond heeft of krijgt; en
      - volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de grond en over het ontwerp en de bouw van woningen.
   g. warmtesysteem:
      Collectieve voorziening:
      - die voorziet in opwekking, transport en levering van warmte en koude vanuit bronnen en opslagsystemen naar gebouwen;
      - waarbij het warmte- en koudeaspect inherent met elkaar verbonden zijn.
2. Voor de uitleg van dit plan is de begripsbepaling in dit lid van toepassing, ook als die bepaling afwijkt van artikel 1.1 van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 2 Warmtesysteem Beursgebied

2.1 Aansluitplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - warmtesysteem Beursgebied' nieuwe gebouwen te bouwen en te gebruiken die niet zijn aangesloten op het Warmtesysteem Beursgebied (het warmtesysteem) en geen warmte en koude geleverd krijgen uit het warmtesysteem.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op:
   a. drijvende bouwwerken;
   b. gebouwen die in particulier opdrachtgeverschap zijn of worden gebouwd;
   c. gebouwen zonder verblijfsgebieden.
3. De regel onder 1 vervalt 30 jaar na inwerkingtreding van het plan.

2.2 Beoordelingsregels voor alternatieve voorziening voor warmte en koude

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van nieuwe gebouwen die niet worden aangesloten op het warmtesysteem alleen in de volgende gevallen:

1. De energieprestatie van de alternatieve voorziening voor warmte en koude is minimaal gelijkwaardig aan de energieprestatie in de situatie waarin het gebouw wel een aansluiting op het warmtesysteem krijgt, waarbij geldt dat:
   a. koude in de vergelijking wordt betrokken;
   b. de gelijkwaardigheid beoordeeld wordt op basis van de geldende energieprestatie van het warmtesysteem;
   c. de energieprestatie van het warmtesysteem bepaald wordt op basis van NTA 8800;
   d. de stikstofoxiden- en fijnstofuitstoot van de alternatieve voorziening moet kleiner of gelijk aan nul zijn.

2.3 Aanvraagvereisten

1. De aanvrager van de omgevingsvergunning levert de volgende gegevens:
   a. NTA 8800-berekening, inclusief berekening voor bijlage P, voor aansluiting op het warmtesysteem. Hierbij wordt voor het warmtesysteem uitgegaan van de situatie waarin het geplande aantal aansluitingen is gerealiseerd;
   b. NTA 8800-berekening voor het toegepaste alternatief, zonder de aansluiting op het warmtesysteem;
   c. aanvullende documentatie zoals relevante kwaliteitsverklaringen;
   d. gegevens waaruit aantoonbaar blijkt dat de stikstofoxiden- en fijnstofuitstoot van het voorgestelde alternatief kleiner of gelijk aan nul is;
   e. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
   f. een opgave van de bruto inhoud in kubieke meters en de bruto vloeroppervlakte in vierkante meters van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
   g. een situatietekening van de bestaande toestand van het terrein en een situatietekening van de nieuwe toestand van het terrein met daarop:
      - de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
      - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
      - de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
      - de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
      - het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
      - aansluitpunten voor het warmtesysteem;
      - de ligging van de omliggende leidingen van het warmtenet;

h. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen.

2. In aanvulling op de regel onder 1 moeten bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning gegevens en bescheiden worden aangeleverd die naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig zijn voor een toets aan de beoordelingsregels in lid 2.2.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsregeling

Als op het moment van inwerkingtreding van dit artikel aanvragen voor een omgevingsvergunning zijn ingediend voor het bouwen van een nieuw gebouw en na verlening van die omgevingsvergunningen is de bouw van dat nieuwe gebouw mogelijk, dan is artikel 2.1 niet van toepassing op dat nieuwe gebouw, maar geldt het Warmteplan Beursgebied Actualisatie zoals dat op de dag voor vaststelling van dit plan onderdeel was van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 TAM-omgevingsplan

Dit plan is na de vaststelling door de gemeenteraad een onderdeel van het omgevingsplan. "TAM" staat voor: tijdelijke administratieve maatregel. De maatregel houdt in dat een wijziging van het omgevingsplan nog met de digitale techniek van het bestemmingsplan kan worden opgesteld en gepubliceerd, omdat het gelijktijdig voorbereiden van meerdere wijzigingen van het omgevingsplan binnen de digitale structuur van het omgevingsplan op dit moment nog niet goed mogelijk is. Meer uitleg hierover staat in paragraaf 6.1.3.

1.2 Beursgebied

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld, waarin de visie op de invulling van een deel van de ontwikkelingslocatie Stationsgebied (2e fase) is verwoord. Utrecht krijgt er een nieuw stuk centrumgebied bij: Beurskwartier. Een eigentijdse aanvulling op het historische centrum, gelegen tussen Croeselaan, van Zijstweg en Graadt van Roggenweg. Een centrumgebied voor iedereen om te gaan wonen, werken en te ontspannen.

De plannen uit de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein uit 2017 zijn met name verder uitgewerkt voor het deelgebied Beurskwartier 1. Deze uitgewerkte plannen staan in het Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1. In dit deelgebied is ruimte voor minstens 2.500 nieuwe woningen, nieuwe werkplekken voor ongeveer 5 duizend mensen, twee parken en verschillende voorzieningen voor cultuur, recreatie en uitgaan. Het Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1 is op 25 november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen het Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1 is beroep ingesteld. Op 27 november 2024 is uitspraak gedaan en is de gemeente opgedragen het Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1 op enkele onderdelen te herstellen. Op 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad het Chw bestemmingsplan Beurskwarier 1 gewijzigd vastgesteld.

Voor de deelgebieden Beurskwartier 2, 3 en 4 wordt nog gewerkt aan de uitwerking van de plannen. In deze gebieden zijn nu gebouwen en parkeerterreinen van de Jaarbeurs aanwezig. De Jaarbeurs wil de Jaarbeurshallen vernieuwen tot een stedelijk gebied met woningen en kantoren. Eind 2022 besloot Jaarbeurs om deze plannen aan te passen door hogere kosten. De vernieuwing gaat langer duren en gebeurt in kleine stappen. De gemeente onderzoekt binnen welke grenzen de Jaarbeurs deze plannen kan ontwikkelen. Sinds eind 2023 werkt de gemeente weer met de Jaarbeurs aan een visie voor het gebied. Daarna worden verdere stappen genomen richting uitvoering.

1.3 Warmteplan Beursgebied

In het Beursgebied vindt de komende jaren doorgaande nieuwbouw plaats waardoor er ca. 5.200 woningen en ca. 390.000 m2 BVO utiliteitsbouw worden toegevoegd aan dit gebied. Met de term Beursgebied worden de nieuwbouwontwikkelingen bedoeld die vallen onder de projecten Beurskwartier, Lombokplein, Kruisvaartkade en stationsgebied. Vanaf het begin zijn voor deze gebiedsontwikkelingen ook energie- en duurzaamheidsambities geformuleerd. Samengevat is de ambitie klimaatneutrale nieuwbouwwijken te realiseren door in alle nieuwbouwontwikkelingen, waar een alternatief beschikbaar is, geen aardgasleidingen meer aan te leggen en de toepassing van efficiënte lage-temperatuuroplossingen in de gebouwen te stimuleren.

Om deze ambitie in het Beursgebied te realiseren, zijn warmte- en koudesystemen nodig die werken met bodemenergie. De fysieke ruimte daarvoor in de bodem en de bodemenergie zelf zijn schaars in het Beursgebied. Om beide zo optimaal mogelijk te benutten is het gewenst dat een collectief systeem voor warmte wordt gerealiseerd. Ook was het niet gewenst dat utiliteitsbouw (kantoren) nog met een gasaansluiting kan werken. Verder heeft een collectief warmtesysteem een minimaal aantal aansluitingen nodig om goed te werken. Om deze redenen is voor het Beursgebied een warmteplan vastgesteld (op grond van het voormalige Bouwbesluit): het Warmteplan Beursgebied.

Het Warmteplan Beursgebied is opgesteld om nieuwbouw in het Beursgebied te verplichten aan te sluiten op een (collectief) warmtenet. Het Warmteplan Beursgebied is op 3 juni 2021 vastgesteld (Vaststelling Warmteplan Beursgebied juni 2021) en in december 2022 geactualiseerd (Actualisatie Warmteplan). In de actualisatie is de verwachting van het aantal aan te sluiten woningen bijgesteld. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 1 januari 2024, is het Warmteplan Beursgebied nu een onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

1.4 Wijziging

Eneco heeft in november 2022 de aanbesteding voor een warmtebedrijf Beursgebied gewonnen. Inmiddels heeft Eneco haar energieconcept verder uitgewerkt. In juli 2024 heeft BCRG (de instantie die bevoegd is de energieprestatie te valideren en publiceren) de energieprestatieverklaring van het beoogde warmtesysteem gepubliceerd op haar website. De energieprestatie voldoet aan de voorwaarden van de concessieovereenkomst, maar is lager dan is aangegeven in het geldende Warmteplan Beursgebied. Bij nieuwbouw kan daardoor niet aan de voorwaarden uit het Warmteplan Beursgebied voldaan worden. Daarom is het nodig om het Warmteplan Beursgebied te actualiseren. Het Warmteplan Beursgebied is inmiddels onderdeel van het omgevingsplan. Voor een wijziging van het Warmteplan Beursgebied is daarom een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Om dat eenduidig, logisch en goed vindbaar te maken, is gekozen die verandering door te voeren met een vervangende regeling. Het bestaande Warmteplan Beursgebied wordt ingetrokken en tegelijkertijd vervangen door een nieuwe regeling in het omgevingsplan. Hierdoor zijn de geldende regels voor het warmtesysteem op één plek te vinden. Tegelijkertijd kunnen de regels toekomstbestendiger worden gemaakt. In plaats van de concrete waarden voor de energieprestatie uit het Warmteplan Beursgebied, in het omgevingsplan op te nemen, nemen we een verwijzing op naar de actuele waarden die bij het BCRG geregistreerd staat. Hierdoor hoeft het omgevingsplan niet steeds te worden gewijzigd, als de energieprestatiewaarde van het warmtesysteem verandert (wat minimaal 1 keer per jaar kan gebeuren). Het effect van de regeling blijft hetzelfde als het huidige Warmteplan Beursgebied: er geldt een aansluitverplichting voor nieuwbouw.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit plan bestaat uit 6 hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de keuze voor en de werking van het warmtesysteem in het Beursgebied. In hoofdstuk 3 staat de beschrijving van de relevante beleidskaders. De beschrijving van de relevante milieuaspecten staan in hoofdstuk 4 en in hoofdstuk 5 staat een motivering over de uitvoerbaarheid van dit plan. Ten slotte staat in hoofdstuk 6 de juridische toelichting op de planregels.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de wijziging

2.1 Warmtesysteem Beursgebied

2.1.1 Energietransitie Utrecht

Nieuwbouw heeft een veel lagere temperatuur verwarmingsbehoefte dan bestaande bouw. Om onnodig fossiel energieverbruik te voorkomen, krijgen nieuwbouwwoningen in Nederland sinds 2018 geen aansluiting op het aardgasnet meer (wet VET: Wet Voortgang Energietransitie). Bestaande bouw heeft een hoogthermische warmtevraag waar voor een deel het (bestaande) stadswarmtenet in kan voorzien. Echter, het stadswarmtenet wordt voor een groot deel nog verwarmd door de gasgestookte warmtecentrale die CO_2 uitstoot. Dat maakt stadswarmte geen hernieuwbare bron.

Op de lange termijn wordt het stadswarmtenet steeds meer voorzien van duurzame bronnen. Die zijn alleen, net als laagthermische bronnetten, ook beperkt in de maximale capaciteit per dag. Wanneer alle bestaande bouw in Utrecht van het gas af zou gaan en op het stadswarmtenet zou worden aangesloten, dan is er op dit moment ook in het stadwarmtenet onvoldoende duurzame hoogthermische warmte beschikbaar. Om de transitie van bestaande bouw naar gasvrije bouw te verwezenlijken is het de visie van gemeente om het stadswarmtenet in beginsel alleen in te zetten voor bestaande bouw met een hogere temperatuur verwarmingsbehoefte.

Om de lokaal aanwezige duurzame warmte en koude in de bodem optimaal te benutten, wil de gemeente de nieuwbouw daarom niet (laten) aansluiten op het hoge temperatuurnet van het stadsverwarmingsnet in Utrecht. Dit is een belangrijk uitgangspunt uit de Transitievisie Warmte deel II. Anders zou de totale warmtevraag naar hoge temperatuurwarmte in de stad juist worden vergroot. Zo voert de gemeente regie op de energietransitie in de stad en draagt bij aan de aardgasvrije doelstellingen van Utrecht en het landelijk Klimaatakkoord.

In het Beursgebied zal voor het project Kruisvaartkade tijdelijk gebruik gemaakt worden van stadsverwarming. Die sluit niet aan bij de ambities uit de TransitievisieWarmte. Een uitzondering is hier echter op zijn plek, omdat de woningen nog niet direct aangesloten kunnen worden op het permanente warmtesysteem. Tegelijkertijd is de spoedige realisatie van deze woningen wel gewenst.

Uit de Transitievisie Warmte Deel II:
De Transitievisie Warmte gaat over de bestaande stad; hoe maken we bestaande bebouwing stap voor stap aardgasvrij. Omdat nieuwbouw al aardgasvrij moet worden gebouwd, hoeven die (aardgasvrij)stappen niet doorlopen te worden. Toch is het wel van belang (ook) nieuwbouw daarbij in het oog te houden. We streven namelijk naar het aanleggen van toekomstbestendige infrastructuur bij nieuwbouw. Dat betekent dat nieuwbouw wordt aangesloten op lage temperatuursystemen (individueel of collectief). Nieuwbouw wordt dus niet aangesloten op hoge temperatuur bronnen. Hiermee blijven deze schaarse bronnen beschikbaar voor waar ze wel nodig zijn: de bestaande bouw.

2.1.2 Keuze

Om de energietransitie in het Beursgebied te realiseren, is gekozen voor een collectief warmtesysteem van circa 17 Warmte Koude Opslagen (WKO's). Dit warmtesysteem wordt ook wel het Beursnet genoemd. Het Beursnet wordt naast de WKO's gevoed met duurzame lage temperatuur warmte, met name afkomstig uit oppervlaktewater (aquathermie) uit het Merwedekanaal. De lage temperatuur wordt gebruikt voor het leveren van koude in de zomer en door middel van warmtepompen wordt in de gebouwen warmte opgewekt voor ruimteverwarming in de winter en voor warm tapwater. De posities van de WKO’s worden bepaald aan de hand van het Bodemenergieplan Beurskwartier van 3 mei 2018 (Bodemenergieplan). Het Bodemenergieplan legt posities vast waar warmte- en koudebronnen kunnen komen om de maximale energiepotentie uit de bodem te benutten. Deze posities liggen zo veel mogelijk onder openbaar gebied.

De gemeente Utrecht heeft een openbare aanbestedingsprocedure gehouden voor het verlenen van een concessie voor het financieren, realiseren en exploiteren van het warmtesysteem. Eneco heeft de aanbesteding gewonnen en met Eneco hebben burgemeester en wethouders een concessieovereenkomst gesloten. De concessieovereenkomst bestaat uit het ontwerpen, financieren, realiseren en exploiteren (leveren, beheren en onderhouden) van de warmte- en koudelevering aan alle nieuwbouw in het Beursgebied. Daarbij heeft de gemeente de wens om ook zoveel mogelijk bestaande bouw en bestaande WKO's hierop aan te sluiten.

De aansluitplicht die via dit plan wordt opgelegd, is niet van toepassing op de bestaande gebouwen en de mogelijke (collectieve) zelfbouwers (nu nog niet voorzien) in het Beursgebied. Wel is het mogelijk dat bestaande bouw en zelfbouwers ook aan kunnen sluiten op het warmtesysteem.

2.1.3 Prestatie van het warmtesysteem

De (energetische) prestatie van het warmtesysteem wordt uitgedrukt in een aantal indicatoren: de primaire energiefactoren en de primaire hernieuwbare energiefactoren voor de te leveren ruimtewarmte, ruimtekoude en warm tapwater.

De primaire energiefactoren geven aan in welke mate het warmtesysteem gebruik maakt van fossiele energiebronnen. Hoe lager de primaire energiefactor is, hoe minder fossiele energie in het warmtesysteem gebruikt wordt. De primaire hernieuwbare energiefactor geeft aan in welke mate in het warmtesysteem gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie of restwarmte. Een primaire hernieuwbare energiefactor van 0 betekent dat er geen hernieuwbare energie of restwarmte gebruikt wordt, een getal groter dan 0 geeft aan dat er wel sprake is van het gebruik van hernieuwbare energie en/of restwarmte. Hoe hoger de primaire hernieuwbare energiefactor hoe meer hernieuwbare energie gebruikt wordt.

De energieprestatie van het warmtesysteem is geregistreerd en vastgelegd met een geldige BCRG kwaliteitsverklaring, die na een aantal jaar steeds opnieuw wordt vastgesteld om zijn geldigheid niet te verliezen. Daarna worden de waarden ook steeds opnieuw geregistreerd. Voor het Beursgebied zijn de energieprestatiewaarden voor het eerst geregistreerd op 17 juli 2024.

2.2 Aansluitplicht

Het verlagen van de CO_2-uitstoot in de energietransitie is van groot belang. Ten eerste door de vraag naar energie te verlagen, bijvoorbeeld door isolatie van gebouwen. Ten tweede door hernieuwbare energiebronnen en duurzame warmtenetten te realiseren. Duurzame warmtesystemen hebben ook ruimte in de ondergrond nodig. En deze ruimte is schaars. Er is niet alleen in de diepere ondergrond waar WKO's geplaatst worden beperkt ruimte voor deze installaties, omdat ze op afstand van elkaar geplaatst moeten worden. Maar vooral in de ondiepe ondergrond is er in hoge mate schaarste aan ruimte voor leidingwerk, kabels, riolering en andere ondergrondse belangen als garages, bomen met diepe wortels, waterinfiltratie en andere stedelijke functies. De gemeente wil duurzame energievoorzieningen voor haar gebouwen en zal daarvoor de regie moeten voeren op de schaarse ruimte in de bodem. Ook, om de duurzaamheidsambities voor het Beursgebied te halen, is het belangrijk dat het warmtesysteem goed werkt en optimaal benut wordt.

Met deze wijziging van het omgevingsplan blijft het om deze redenen verplicht om nieuw te realiseren gebouwen aan te sluiten op het warmtesysteem. Deze wijziging past die verplichting alleen aan op een nieuwe omstandigheid: een lagere energieprestatie dan eerst verwacht. Elk nieuw bouwwerk met één of meer verblijfsgebieden in het Beursgebied moet aangesloten worden op het warmtesysteem. Naar huidig recht moet een dergelijke plicht in het omgevingsplan vastgelegd worden. De aansluitplicht geldt niet voor bestaande gebouwen. Ook zal de aansluitplicht niet gelden voor drijvende bouwwerken en ook niet voor woningen die via een (collectief) zelfbouwproject worden gerealiseerd.

Wanneer een initiatiefnemer of ontwikkelaar, geen gebruik wenst te maken van een aansluiting op het warmtesysteem, kan deze een aanvraag omgevingsvergunning (voor een omgevingsplanactiviteit) doen om de aansluitplicht te laten vervallen. Hij moet aantonen dat de energieprestatie van het individuele alternatief voor het warmtesysteem minimaal gelijkwaardig is aan de energieprestatie van het collectieve warmtesysteem. Op deze wijze biedt deze wijziging ook een kader om te waarborgen dat duurzame alternatieven (op basis van gelijkwaardigheid) kunnen worden toegepast in het Beursgebied. Als een duurzaam alternatief gelijkwaardig is of beter scoort op energieprestatie dan het collectieve warmtesysteem, dan vervalt de aansluitplicht. Het uitgangspunt is hierbij dat met het alternatief hetzelfde thermisch comfortniveau binnen de gebouwen behaald kan worden, dus zowel koude en warmte moet bieden. Concreet betekent dit dat in de berekening van het alternatief zowel de energieprestatie voor het leveren van warmte én koeling aan de gebouwen moet worden gemaakt, omdat bij een aansluiting op het warmtesysteem ook altijd koeling geleverd zal worden en op deze wijze de vergelijkbaarheid compleet is.

De aansluitplicht geldt voor 30 jaar. De verwachting is dat binnen die periode het grootste deel van de nieuwbouw in het Beursgebied gerealiseerd zal zijn. Tijdens de periode kan de werking eventueel met een wijziging van de regels verlengd worden, bijvoorbeeld omdat de ontwikkelingen langer duren. De periode kan ook worden verkort door de regeling uit het omgevingsplan te halen, bijvoorbeeld als het geplande aantal aansluitingen is bereikt of als de nieuwbouw 'klaar' is. Het benodigd aantal aansluitingen op het warmtesysteem wordt ingeschat op ongeveer 5.200 aansluitingen voor woningen (klein verbruikers) en ongeveer 50 aansluitingen voor utiliteitsfuncties (grootzakelijk verbruikers).

De aansluitplicht die via deze wijziging van het omgevingsplan wordt opgelegd, is niet van toepassing op de bestaande gebouwen. Wel is het mogelijk dat bestaande bouw en zelfbouwers ook (vrijwillig) aangesloten kunnen worden op het warmtesysteem. Dat maakt echter geen onderdeel uit van dit plan.

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders

3.1 Inleiding

In het Beursgebied liggen onder andere de deelgebieden Beurskwartier, Merwedekanaalzone zuid, Lombokplein en Kruisvaartkade. De bestemmingsplannen van elk deelgebied zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken de al uitgewerkte bouwplannen in het Beursgebied mogelijk. Voor de plannen die nog uitgewerkt worden, zal in de toekomst een ruimtelijk procedure worden doorlopen.

Deze wijziging van het omgevingsplan verandert één aspect aan de regels van het omgevingsplan van Utrecht: het onderdeel energieprestatie in de regeling voor de verplichte aansluiting (van de nieuwe gebouwen) op het Beursnet in het Beursgebied. Het al vastgestelde en werkende warmteplan (vastgesteld op basis van het voormalige Bouwbesluit) wordt vervangen door een nieuwe regeling. Die regeling regelt effectief hetzelfde. De aansluitplicht blijft verder ongewijzigd.

De wijze waarop de ontwikkelingen binnen het Beursgebied binnen de geldende beleidskaders passen, wordt niet anders dan al onderbouwd in de toelichting van de bestaande bestemmingsplannen. Dat de nieuwbouw in Beurskwartier 1 op een warmtenet aangesloten gaan worden, is toen ook in de onderbouwing voor dat plan betrokken. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet slechts in het verder borgen van de uitvoering. Wel is inmiddels de Omgevingswet in werking getreden. Daardoor gelden nu andere instructieregels. Ook is het beleid voor het warmtesysteem verder uitgewerkt. Voor de beschrijving van de relevante beleidskaders wordt hierna alleen ingegaan op de relevante zaken.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden. De instructieregels voor een omgevingsplan staan in hoofdstuk 5 beschreven. In afdeling 5.1 staan de instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat er een balans is tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Deze regels houden meer in dan alleen het bestemmen in een bestemmingsplan. Denk bij een functie bijvoorbeeld aan een netwerkfunctie (kabels en leidingen) of waterbergende functie (milieu).

De instructieregels uit afdeling 5.1 gaan over:

- waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4)
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5)
- behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6)
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7)
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Het gaat dan vooral om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. Tot slot bevat afdeling 5.3 regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan.

Wijziging

De onderwerpen waarover de instructieregels gaan zijn van een toereikende motivering voorzien in de geldende bestemmingsplannen of niet van toepassing op deze wijziging. Aanvullend geldt dat, voor het afwegen van het waterbelang (artikel 5.37 Bkl), wel overleg over de wijziging is gevoerd met het hoogheemraadschap. Daar wordt in paragraaf 5.1.1 verder op ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan regels voor de fysieke leefomgeving. Zo'n twintig verordeningen, regelingen en besluiten zijn in 2021 samengevoegd in één provinciale (Interim) Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening bevat de juridische uitwerking van de plannen en ambities uit de provinciale Omgevingsvisie. Deze verordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden. Om de Omgevingsverordening actueel te houden, wordt de verordening op onderdelen gewijzigd. Op 7 februari 2024 hebben Provinciale Staten de eerste wijziging Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Op 1 maart 2024 is deze eerste wijziging in werking getreden. Deze wijziging bevat eens nieuwe afdeling over de Energietoets. Dit is een regel, die bepaalt dat gemeenten bij nieuwe functies rekening houden met de elektriciteits-infrastructuur, om op deze manier overbelasting van het elektriciteitsnet (netcongestie) te voorkomen.

Wijziging

De onderwerpen waarover de instructieregels in de Omgevingsverordening gaan en die van toepassing zijn op het werkingsgebied, zijn van een toereikende motivering voorzien in de geldende bestemmingsplannen of zijn niet van toepassing op deze wijziging. De energietoets uit de Omgevingsverordening is niet toepasbaar op deze wijziging van het omgevingsplan. Deze wijziging reguleert namelijk alleen de aansluiting op het al toegestane warmtesysteem, voor al toegestane functies of functies die op een later moment nog worden toegestaan. Het maakt dus geen nieuwe functies mogelijk waarvoor de beschikbare netcapaciteit relevant kan zijn. Het warmtesysteem zelf en de functies in het werkingsgebied, die op het warmtesysteem worden aangesloten, worden namelijk buiten het kader van deze wijziging voorzien.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Energie Protocol en Transitievisie Warmte

Het Utrechts Energie Protocol en de Transitievisie Warmte Utrecht gaan uit van een aantal uitgangspunten die van belang zijn voor de transitie naar duurzame en hernieuwbare energie. De transitie van aardgas als energiebron naar hernieuwbare energiebronnen, duurzaamheid en milieukwaliteit zijn daarom voor gemeente ook belangrijke uitgangspunten bij de ontwikkeling van het Beursgebied.

Energie uit hernieuwbare bronnen is schaars. De energie moet zo efficiënt mogelijk gebruikt en verdeeld worden over de stad. Nieuwbouw is goed te isoleren en kan zo ontworpen worden dat deze een lage temperatuur behoefte heeft. Daarom wordt de nieuwbouw bij voorkeur verwarmd met duurzame lage temperatuur bronnen zoals WKO's, aquathermie of lage temperatuur restwarmte. In de ondergrond van Utrecht is in de bodem veel bruikbare duurzame energie beschikbaar. Deze energie wil de gemeente goed benutten.

De Transitievisie Warmte gaat over de bestaande stad; hoe maken we bestaande bebouwing stap voor stap aardgasvrij. Omdat nieuwbouw al aardgasvrij moet worden gebouwd, hoeven die (aardgasvrij)stappen niet doorlopen te worden. Toch is het wel van belang (ook) nieuwbouw daarbij in het oog te houden. We streven namelijk naar het aanleggen van toekomstbestendige infrastructuur bij nieuwbouw. Dat betekent dat nieuwbouw wordt aangesloten op lage temperatuursystemen (individueel of collectief). Nieuwbouw wordt dus niet aangesloten op hoge temperatuur bronnen. Hiermee blijven deze schaarse bronnen beschikbaar voor waar ze wel nodig zijn: de bestaande bouw.

Voor de projectgebieden moeten lokale hernieuwbare energiebronnen optimaal worden gebruikt. Ook wil de gemeente ervoor zorgen dat alle aansluitingen toegang krijgen tot een duurzaam warmtesysteem. Dat moet ook gelden als een nieuw gebouw bijvoorbeeld pas over tien jaar gerealiseerd wordt. Ook draagt deze keuze bij aan andere doelstellingen van de gemeente op het gebied duurzaamheid en milieu, zoals het verbeteren van de luchtkwaliteit en een evenwichtig en efficiënt gebruik van de bodem, zowel wat betreft het gebruik van ruimte als het gebruik van bodemenergie.

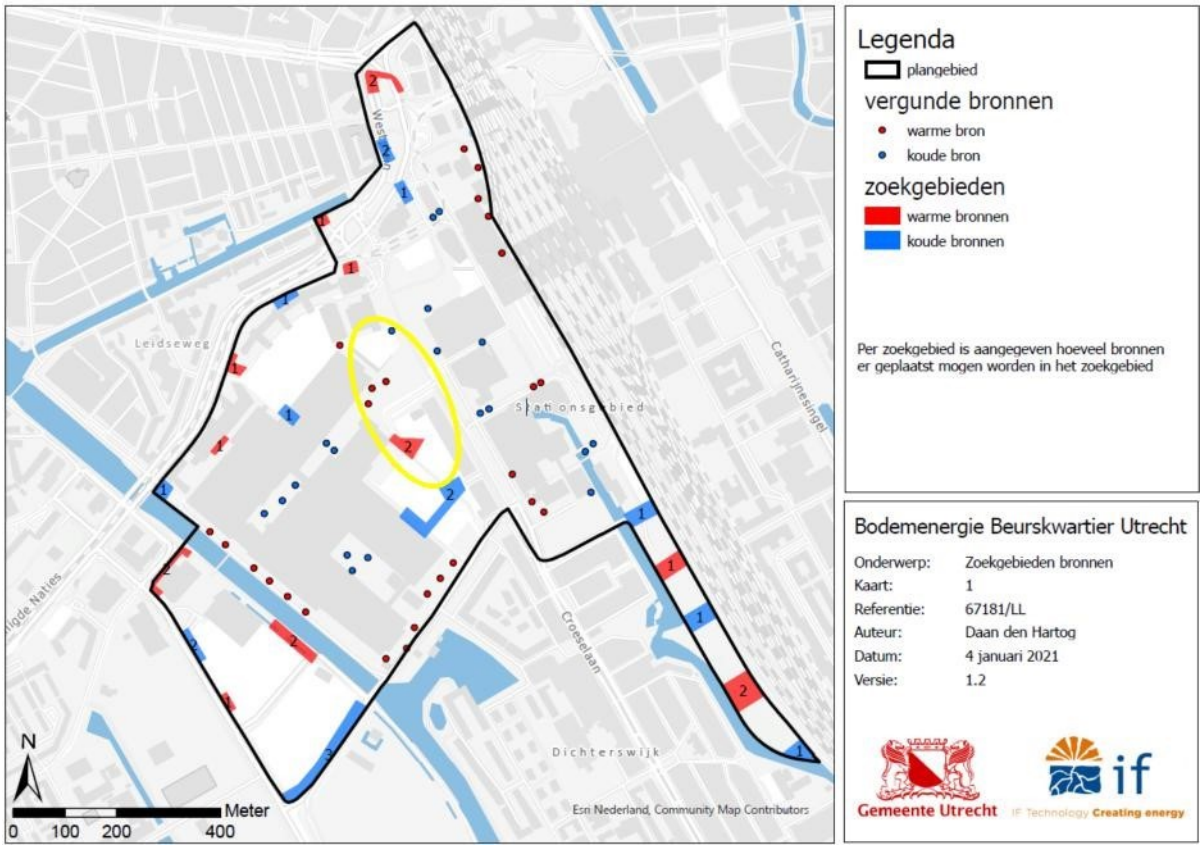
Om de aanwezige bodemenergiecapaciteit en de schaarse ruimte in de ondergrond optimaal te benutten, wordt er een collectief warmtesysteem gerealiseerd voor het Beursgebied. Hiermee kan een hoge energieprestatie behaald worden en kunnen zoveel mogelijk woningen voor een betaalbare prijs gebruik maken van een duurzaam warmtesysteem.

3.4.2 Bodemenergieplan Beursgebied

In het Bodemenergieplan Beursgebied (vastgesteld door burgemeester en wethouders op 9 maart 2021 en aangeboden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht en vastgesteld op 7 december 2021) zijn interferentiegebieden aangewezen waarmee een diepterestrictie van kracht is in het gebied. Toepassing van gesloten bodemwarmtewisselaars is niet gewenst in het Beursgebied, omdat daarmee de bodemcapaciteit enkel benut kan worden voor individuele aansluitingen en daarmee anderen in het gebied uitgesloten worden van duurzame bodemenergie. Het warmtesysteem moet ervoor zorgen dat de bodemenergiecapaciteit optimaal benut kan worden voor het gehele gebied en zoveel mogelijk woningen en utiliteitsfuncties hiervan gebruik kunnen maken.

Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om, waar mogelijk, ook bestaande bouw op het warmtesysteem aan te sluiten. In de regel heeft (vooral de oudere) bestaande bouw behoefte aan hogere temperaturen dan een laagtemperatuur warmtenet kan bieden. Maar als bestaande bouw zo goed wordt geïsoleerd en verduurzaamd dat de warmtevraag van het gebouw verlaagd wordt, kan ook bestaande bouw op een laagthermisch warmtenet worden aangesloten.

In het Bodemenergieplan Beursgebied is het zoekgebied vastgelegd voor het collectieve warmtesysteem met WKO’s en Thermische Energie Oppervlaktewater (TEO) installatie(s). Dit gebied betreft het gehele Beursgebied. In de figuur hieronder zijn de warmte en koudeposities weergegeven zoals opgenomen in het Bodemenergieplan. Bij deze posities mag het geselecteerde warmtebedrijf de circa 17 WKO-doubletten en een TEO-installatie en of alternatieve duurzame warmtebronnen realiseren om de aansluitingen van warmte en koude te voorzien.



Beursgebied warmte en koudeposities Bodemenergieplan (WKO-zoekgebied)

3.4.3 Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen gemeente Utrecht 2018

Om de werking van het bodemenergieplan te borgen is het plangebied van het bodemenergieplan als interferentiegebied opgenomen in de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen gemeente Utrecht 2018. Daardoor, met het vaststellen van een interferentiegebied, worden ook gesloten bodemenergiesystemen vergunningsplichtig. Met het aanwijzen van interferentiegebieden kan interferentie tussen gesloten en open bodemenergiesystemen onderling worden voorkomen en een doelmatig gebruik van bodemenergie worden bevorderd. Met de aanwijzing van het Beursgebied als interferentiegebied wordt het mogelijk om met een collectief warmtesysteem maximaal gebruik te kunnen maken van de bodemenergie.

3.5 Conclusie

De keuze om een warmtesysteem te gaan realiseren in het Beursgebied en daarvoor een aansluitplicht te handhaven voor de geplande nieuwbouw past binnen de duurzaamheidsambities uit het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In het Beursgebied geldt op basis van het geldende en geactualiseerde Warmteplan Beursgebied (vastgesteld op basis van het voormalige Bouwbesluit) de verplichting om nieuwe gebouwen aan te sluiten op het warmtesysteem. Daarbij is een waarde gegeven voor de energieprestatie van het warmtesysteem. Bij de verdere uitwerking van het energieconcept is die waarde lager geworden. Inmiddels is het Warmteplan Beursgebied onderdeel van het omgevingsplan. Om de lagere energieprestatie te verwerken is daarom een wijziging van het omgevingsplan nodig. Om dat op een duidelijke wijze te doen is gekozen voor een vervangende regeling.

Nieuwe functies worden in het Beursgebied toegestaan op basis van de geldende bestemmingsplannen en omgevingsvergunning. De geldende bestemmingsplannen zijn nu allemaal onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Toekomstige nieuwbouw zal ook via wijzigingen van het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt. Dat is met deze wijziging niet aan de orde. De ruimtelijke aanvaarbaarheid voor nieuwe functies in het gebied zal beoordeeld worden in het kader van de ruimtelijke procedure daarvoor.

Deze wijziging van het omgevingsplan voegt voor het gebied één aspect aan de regels van het omgevingsplan van Utrecht toe: de verplichte aansluiting van de nieuwe gebouwen op het warmtesysteem. De ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de diverse deelprojecten in het Beursgebied worden niet anders dan al onderbouwd in de geldende bestemmingsplannen. Dat het Beursgebied op een warmtesysteem aangesloten gaan worden, is al een aantal jaar een vaststaand uitgangspunt voor de ontwikkelingen. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet slechts in het verder borgen van de uitvoering daarvan.

De omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid worden daarom in dit hoofdstuk alleen beschouwd als dat nodig is vanwege de inhoudelijke wijziging die doorgevoerd wordt of omdat het een zelfstandige wijziging is, die zijn eigen procedure doorloopt.

4.2 Milieueffectrapportage

Deze wijziging van het omgevingsplan regelt een uitvoeringsaspect van de nieuwbouw in het Beursgebied. Deze wijziging voorziet niet in een project als bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Om deze twee redenen is er geen aanleiding om voor deze wijziging een mer-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bodem en ondergrond

Voor het Beursgebied is het Bodemenergieplan Beursgebied vastgesteld. Daarnaast is de verordening voor de interferentiegebieden van toepassing op het projectgebied. Daar is in paragraaf 3.4 al op ingegaan.

4.4 Natuurbescherming

In de nieuwe bestemmingsplannen in het Beursgebied zijn de gevolgen voor beschermde natuur uitdrukkelijk in beeld geweest. Voor die plannen is geconcludeerd dat de aanwezigheid van beschermde soorten de uitvoerbaarheid niet in de weg hoeft te staan. Ook was geen sprake van negatieve gevolgen op beschermde natuurgebieden. Bij nieuwe ontwikkelingen zal dezelfde toets plaatsvinden. Vanuit het oogpunt van natuurbescherming regelt dit plan niets nieuws; het blijft gaan om de realisatie van nieuwbouw met bijbehorende voorzieningen en bijbehorende voorzieningen op nutsvoorzieningen die doorgaans ondergronds worden aangebracht.

4.5 Bomen

Deze wijziging van het omgevingsplan heeft geen andere gevolgen voor bomen dan al beschouwd in de geldende bestemmingsplannen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Voor de realisatie van het warmtesysteem en de aansluitingen daarop zullen grondwerkzaamheden nodig zijn. In artikel 7.5 van het omgevingsplan is bepaald dat het zonder omgevingsvergunning verboden is grondwerkzaamheden te verrichten op locaties waarvoor een zone archeologische verwachtingswaarde geldt. Bij de uitvoering van de grondwerkzaamheden voor het warmtesysteem zijn zones archeologische verwachtingswaarden van toepassing.

4.7 Conclusie

Het verplicht aan laten sluiten van de nieuwe gebouwen in het Beursgebied op een open warmtesysteem, met een lagere energieprestatie, is ruimtelijk en vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar en uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Overleg met vooroverleginstanties

Het plan wordt in het kader van vooroverleg aan de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) gestuurd om de mogelijkheid te geven om op het plan te reageren. HDSR heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Van de provincie is nog geen reactie ontvangen.

5.1.2 Participatie

Voor het Beursgebied is en wordt met diverse betrokkenen, op verschillende niveaus, geparticipeerd. Dat in het gebied een warmtesysteem wordt aangelegd was en is daarbij onderdeel van de planvorming. Daarvoor is ook al het Warmteplan Beursgebied vastgesteld en geldend. Deze wijziging van het omgevingsplan gaat over het opnemen van een lagere energieprestatie in het plan. Daarbij gaat het dan ook nog om een klein deel van het hele systeem: de aansluiting van de nieuwbouw op het warmtesysteem. Dat voor het Beursgebied een warmtesysteem wordt aangelegd, is al geruime tijd bekend. Deze wijziging van het omgevingsplan is nodig om het warmtesysteem te laten slagen.

Concluderend is er voor dit wijzigingsbesluit nauwelijks beïnvloedingsruimte. Daarom is besloten af te zien van het organiseren van een informatiebijeenkomst. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit kan iedereen zienswijzen over deze wijziging van het omgevingsplan indienen bij de raad.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

6.1 Wijziging omgevingsplan

6.1.1 Warmteplannen

Eerder, voordat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking trad, werd de aansluitplicht op een warmtesysteem geregeld door een warmteplan vast te stellen op grond van het Bouwbesluit 2012. Die mogelijkheid bestaat niet meer. Nu kan een aansluitplicht worden opgenomen in het omgevingsplan. Om de aansluitplicht voor het Beursgebied bij te werken is nu een wijziging van het omgevingsplan nodig.

6.1.2 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In de Bruidsschat zitten onder andere regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Verder zijn de op basis van het oude Bouwbesluit vastgestelde warmteplannen onderdeel van de Bruidsschat, voor zover die de maximale geldingstermijn van 10 jaar nog niet hebben bereikt.

Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar het omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege wijzigen.

6.1.3 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is vooralsnog toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

6.1.4 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op het Beursgebied, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-VA01.

6.1.5 Overzicht wijzigingen

Dit plan voegt regels toe aan het omgevingsplan. Het verandert de regels van het omgevingsplan niet. Dat betekent dat de regels uit de bestemmingsplannen in Beursgebied geheel van toepassing blijven, zodat de vervangingsplicht van artikel 22.6, eerste lid, van de Omgevingswet niet van toepassing is. Binnen de regels van die bestemmingsplannen (die dus nu deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) kan het warmtesysteem al aangelegd worden. De regels van deze wijziging van het omgevingsplan gaan alleen over de aansluiting van de nieuwbouw op dat warmtesysteem. Over het werkingsgebied wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone - Warmtesysteem Beursgebied' gelegd. Aan die aanduiding worden de regels verbonden voor de aansluitplicht op het warmtenet.

6.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Werking van dit plan

In artikel 1 wordt aangegeven hoe het omgevingsplan wordt gewijzigd, hoe de regels gelezen moeten worden binnen de structuur van het omgevingsplan en wordt het werkingsgebied bepaald.

Lid 1 Werkingsgebied

In het eerste lid wordt bepaald wat het werkingsgebied is van deze wijziging is. Het werkingsgebied wordt bepaald door de gebiedsaanduiding 'overige zone - warmtesysteem Beursgebied'. De begrenzing daarvan is opgenomen in een GML-bestand.

Lid 2 Wijziging omgevingsplan

In het tweede lid wordt bepaald hoe de regels van deze wijziging werken. Juridisch gezien worden de regels bij de vaststelling gelijk opgenomen in het omgevingsplan. De regels vullen het omgevingsplan gemeente Utrecht aan en worden onderdeel van het permanente deel van het omgevingsplan. Daarbij worden geen bestaande regels veranderd.

Lid 3 Wijziging omgevingsplan

In lid 3 van het eerste artikel zijn enkele begrippen opgenomen voor de goede werking en juiste interpretatie van dit TAM-omgevingsplan. Voor het overige zijn de al bestaande begrippen in het omgevingsplan ook van toepassing. De begrippen onder d. en g., 'nieuw gebouw' en 'warmtesysteem' zijn zo geformuleerd dat ze het toepassingsbereik van de regels in het volgende hoofdstuk afbakenen.

Nieuw gebouw

De aansluitplicht die dit plan regelt, zal gelden voor gebouwen die nog gebouwd moeten worden. Om in voorbereiding genomen projecten niet op een ongewenst moment te confronteren met een aansluitplicht met een andere juridische basis, zal het niet gelden voor projecten die in aanbouw zijn genomen, op basis van een verleende omgevingsvergunning, en voor projecten waarvoor alle omgevingsvergunningen verleend zijn voor de totale bouw. Om dit eenvoudig in de regels een plek te geven, wordt in de regels gewerkt met het begrip 'nieuw gebouw'. Dat is een gebouw dat nog gebouwd moet worden, dat ook nog niet in aanbouw is genomen en waarvoor ook nog geen omgevingsvergunningen zijn verleend om te kunnen beginnen met de realisatie.

Warmtesysteem

Voor de aansluitplicht moet duidelijk zijn op welk warmtesysteem een woning of andere functie aangesloten moet worden. Het begrip 'warmtesysteem' bepaalt dat het om een collectief systeem moet gaan om gebouwen van warmte én koude te voorzien.

6.3 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 2 van de regels)

Artikel 2 Warmtesysteem Beursgebied

Artikel 2 heeft in grote lijnen de volgende opbouw. Het eerste lid bevat ten eerste de aansluitplicht. Daarnaast geeft het aan waarvoor de aansluitplicht in ieder geval niet geldt en ook hoe lang de aansluitplicht geldt. In het tweede lid zijn de uitzonderingen opgenomen voor het kunnen laten vervallen van de aansluitplicht. Het derde lid bevat de aanvraagvereisten als een initiatiefnemer een verzoek wil doen om de aansluitplicht te laten vervallen.

Lid 1 Aansluitplicht

Het eerste onderdeel van lid 1 bepaalt dat in het werkingsgebied een nieuw gebouw alleen gebouwd en gebruikt mag worden als het een aansluiting op het warmtesysteem krijgt of heeft. Het is zonder omgevingsvergunning verboden een gebouw te bouwen dat niet op het warmtesysteem is aangesloten. Als een gebouw wordt aangesloten op het warmtesysteem wordt dat verbod niet overtreden. Als een gebouw niet wordt aangesloten op een warmtesysteem wordt het verbod overtreden en is dus een omgevingsvergunning nodig. Die vergunning wordt slechts in één geval verleend. Dit geval wordt verderop toegelicht.

De regel geldt zowel voor het bouwen van nieuwe gebouwen, als voor het gebruiken van die nieuwe gebouwen. Het warmtesysteem wordt een collectief systeem. Met een aansluiting op een gesloten/'eigen' warmtesysteem wordt niet aan de aansluitplicht voldaan. Ook gaat het niet alleen om de fysieke aansluiting van een gebouw op het collectieve warmtesysteem. Het warmtesysteem moet ook gebruikt worden voor de verwarming én koeling van het betreffende, nieuwe gebouw.

Bij aanvragen om omgevingsvergunningen vanwege bouwactiviteiten op grond van het omgevingsplan wordt de aansluitplicht in de beoordeling betrokken. Bij de aanvraag moet daarom worden aangegeven hoe het gebouw op het warmtesysteem wordt aangesloten. Als de wens is om een gebouw niet aan te sluiten, moet gelijk (met dezelfde aanvraag) ook een omgevingsvergunning (voor een omgevingsplanactiviteit) aangevraagd worden om de aansluitplicht te laten vervallen. De aanvraag wordt dan beoordeeld aan de hand van de voorwaarden die verderop worden toegelicht.

Het tweede onderdeel geeft drie soorten bouwwerken aan waarvoor de aansluitplicht direct niet geldt. Die bouwwerken zijn uitgezonderd van de aansluitplicht. Daarvoor is ook geen omgevingsvergunning nodig om de aansluitplicht te laten vervallen. De aansluitplicht geldt niet voor drijvende bouwwerken. Dergelijke bouwwerken zijn vaak niet geschikt om aan te sluiten op een collectief warmtesysteem. Overigens is in het Beursgebied nergens in woonboten voorzien. De aansluitplicht geldt ook niet voor woningen die in particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd, ook wel bekend als zelfbouwkavels. Bij dit type projecten is het vaak beter passend als de zelfbouwers zelf bepalen hoe de gebouwen verwarmd en gekoeld worden. Verder geldt de aansluitplicht ook niet voor gebouwen die geen verblijfsgebieden (in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving) hebben. Het gaat dan om gebouwen waar doorgaans geen mensen verblijven, zoals transformatorhuisjes of gemaalgebouwtjes. Verwarming en koeling via het warmtesysteem is daarvoor niet noodzakelijk.

Het laatste onderdeel bepaalt de duur van de aansluitplicht. Voorheen, toen op grond van het Bouwbesluit met een vastgesteld warmteplan gewerkt werd, was de maximale duur wettelijk bepaald op 10 jaar. Dat geldt niet meer. De duur kan in het omgevingsplan bepaald worden. Gekozen is voor een duur van 30 jaar. De verwachting is dat binnen die periode het grootste deel van de nieuwbouw in Beursgebied gerealiseerd zal zijn. Tijdens de periode kan de werking eventueel verlengd worden, bijvoorbeeld omdat de ontwikkelingen langer duren. Daarvoor is op dat moment een nieuwe wijziging van het omgevingsplan nodig. De periode kan ook worden verkort door de regeling uit het omgevingsplan te halen, bijvoorbeeld als het geplande aantal aansluitingen is bereikt of als het Beursgebied helemaal ontwikkeld is.

Lid 2 Vervallen aansluitplicht

Er kan een beperkt aantal redenen zijn om een nieuw gebouw niet aan te sluiten op het warmtesysteem. Of de aansluitplicht kan vervallen, moet dan beoordeeld worden door burgemeester en wethouders. Daarvoor moet een initiatiefnemer of ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning indienen die het verzoek inhoudt om af te zien van de aansluitplicht. Het gaat dan om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Wordt de omgevingsvergunning afgegeven, dan hoeft het gebouw niet aangesloten te worden op het warmtesysteem en daar dan ook geen gebruik van te maken. Die omgevingsvergunning kan op grond van dit plan in slechts één geval worden verleend.

Gelijkwaardigheid

Niet het warmtesysteem an sich, maar duurzaamheid staat voorop in het Beursgebied. Met andere technieken kan een alternatief warmtesysteem zo gerealiseerd worden dat de energieprestatie net zo goed of zelfs beter wordt dan met een aansluiting op het warmtesysteem. Een aansluiting op het warmtesysteem biedt dan voor het gebouw geen voordeel. In dat geval kan de aansluitplicht vervallen. Dit moet dan wel op basis van een zorgvuldige gelijkwaardigheidsbeoordeling gebeuren.

Gebouwgebonden systemen zorgen vaak alleen voor verwarming. Koeling gaat via een afzonderlijk systeem, dat alleen bij behoefte aan staat (vaak airco's). Het warmtesysteem zorgt warmte en koude binnen één systeem. Voor een goede vergelijking moet koude ook in de te maken afweging worden betrokken.

Het warmtesysteem zal steeds beter gaan werken naarmate er meer aansluitingen komen. De verwachte energieprestatie wordt pas behaald als het geplande aantal aansluitingen een feit is. Daarom moet de gelijkwaardigheidstoets wordt gemaakt op basis van een situatie waarin voor het warmtesysteem het geplande aantal aansluitingen is gehaald. Daarvoor moet worden uitgegaan van de actuele energieprestatie van het collectieve systeem zoals dat vastligt in het register van autoriteit Bureau Certificering en Registratie Gelijkwaardigheid (BCRG).

Ook geldt dat de berekening voor de vergelijking gemaakt moeten worden op basis van de Nederlandse technische afspraak: NTA 8800. NTA 8800 is de methode voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen. Van belang daarbij is dat voor de vergelijking ook een berekening wordt gemaakt op basis van bijlage P van NTA 8800. Op basis daarvan kan een goede berekening worden gemaakt voor een gebiedswarmtesysteem.

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 energieprestatiewaarden berekend: de primaire energiebehoefte, de hernieuwbare energiefactor en het CO2-emissiecoëfficient. Voor elke energieprestatiewaarde afzonderlijk beschouwd moet een alternatief minimaal gelijkwaardige energieprestatiewaarden behalen. 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.

Voor een nadere toelichting op deze uitzonderingsmogelijkheid wordt verwezen naar het onderstaande kader.

Lid 3 Aanvraagvereisten

Om de aansluitplicht te laten vervallen, op basis van de mogelijkheden in lid 2, zal een initiatiefnemer of ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen voor een omgevingsplanactiviteit. Daarmee vraagt hij of zij aan burgemeester en wethouders om bij omgevingsvergunning af te wijken van de aansluitplicht (in lid 1). Voor de beoordeling van die vraag zijn diverse gegevens nodig. In lid 3 is opgenomen welke gegevens in ieder geval bij een aanvraag gevoegd moeten worden. Het gaat het om tekeningen die een goed beeld geven van de situatie en gegevens om te beoordelen of een van de 'uitzonderingsgronden' aanwezig is. Als het om gelijkwaardigheid gaat, zullen berekeningen op basis van NTA 8800 bij de aanvraag gevoegd moeten zijn. Daarbij is van belang dat ook een berekening op basis van bijlage P van NTA 8800 wordt gemaakt. Die berekening moet, voor een goede vergelijking worden gemaakt voor de situatie waarin het geplande aantal aansluitingen op het collectieve warmtesysteem is gerealiseerd.

Kader: stappenplan vervallen aansluitplicht op het warmtesysteem op basis van gelijkwaardigheid

Een aanvrager van een omgevingsvergunning die een nieuw gebouw wil bouwen in het Beursgebied maar een duurzamer of tenminste gelijkwaardig, alternatief wil realiseren, moet een aanvraag tot vervallen van de aansluitplicht indienen. De procedure om te beoordelen of de aansluitplicht kan vervallen, verloopt volgens onderstaand stappenplan.

Stap 1: de aanvraag
De aanvrager doet (al dan niet gecombineerd met andere activiteiten) een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het laten vervallen van de aansluitplicht omdat hij een minimaal gelijkwaardig alternatief wil realiseren. Voor onderbouwing van dit onderdeel van de aanvraag levert de aanvrager ook de volgende informatie aan:
a. NTA 8800-berekening met aansluiting op het warmtesysteem. Hierbij wordt uitgegaan van de actuele energieprestatiewaarden die in het BCRG geregistreerd zijn voor het collectieve warmtesysteem (of het deelsysteem van het collectieve warmtesysteem).
b. NTA 8800-berekening van het toegepaste alternatief, zonder de aansluiting op het collectieve warmtesysteem.

c. Aanvullende documentatie zoals kwaliteitsverklaringen.

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.

Stap 2: toetsing door de gemeente
Burgemeester en wethouders controleren of aanvraag volledig en correct is (ontvankelijkheidstoets):
a. Zijn alle documenten aangeleverd?
b. Zijn juiste getallen uit NTA 8800 berekening overgenomen?
c. Zijn juiste waarden uit de kwaliteitsverklaring(en) overgenomen?

Nee:
Aan de aanvrager wordt medegedeeld dat aanvraag tot vervallen van de aansluitplicht nog niet in behandeling genomen kan worden. De aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld om de benodigde aanvullende gegevens alsnog aan te leveren. Indien deze niet binnen de gestelde termijn worden geleverd, wordt de aanvraag omgevingsvergunning, wegens onvolledigheid van stukken, buiten behandeling gelaten.

Ja:
Burgemeester en wethouders toetsen of de aansluitplicht kan vervallen door de NTA 8800-berekeningen te controleren. Als dat nodig is, kunnen burgemeester en wethouders hierover uiteraard advies inwinnen bij deskundigen.

Stap 3: besluitvorming door burgemeester en wethouders
Burgemeester en wethouders beoordelen of de energieprestatie van het beoogde alternatief minimaal gelijkwaardig is aan een aansluiting op het warmtesysteem. Voor het warmtesysteem wordt daarbij gekeken naar de energieprestatie van het systeem op het moment dat de geplande aansluitingen zijn gerealiseerd. Daarbij wordt voor ruimteverwarming, warm tapwater en koeling afzonderlijker beoordeeld of het alternatief minimaal gelijkwaardig is aan het warmtesysteem. Van die gelijkwaardigheid is sprake als de energieprestatiewaarden minimaal gelijkwaardig zijn aan die van het collectieve warmtesysteem. Ook dat wordt per energieprestatiewaarde beoordeeld. Het is binnen de planregeling niet mogelijk om de verschillende energieprestatiewaarden te middelen of anderszins tegen elkaar af te wegen. 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.

Nee:
Indien het duurzame alternatief niet voldoet, wordt de omgevingsvergunning niet verleend op grond van dit plan. De aanvrager kan eventueel een nieuwe aanvraag indienen voor omgevingsvergunning op basis van:
1. Een aansluiting op het collectieve warmtesysteem.
2. Een aangepaste aanvraag met een duurzaam alternatief dat gelijkwaardig aan of beter scoort dan aansluiting op het collectieve warmtesysteem.

Ja:
De omgevingsvergunning voor het laten vervallen van de aansluitplicht wordt verleend.

6.4 Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3 van de regels)

Artikel 3 Overgangsregeling

In artikel 3 is een overgangsregeling opgenomen voor nieuwe gebouwen waarvoor de aanvragen om omgevingsvergunning aangevraagd waren toen deze wijziging in werking trad. Als die aanvragen resulteren in omgevingsvergunningen op basis waarvan een nieuw gebouw geheel gebouwd kan worden, geldt de aansluitplicht uit artikel 2.1 niet voor dat nieuwe gebouw. In plaats daarvan blijft het Warmteplan Beursgebied van toepassing op een aanvraag, zoals dat gold op de dag voor vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan. Op grond daarvan blijft het verplicht om een gebouw aan te sluiten op het collectieve warmtesysteem. Met deze overgangsregeling wordt voorkomen dat er voor een project een nieuwe vergunningplicht ontstaat. Dit geldt overigens alleen voor gebouwen die niet aangesloten worden op het collectieve warmtesysteem op grond van één van de mogelijkheden uit het Warmteplan Beursgebied.