

Intentiedocument

Behorende bij
Initiatief: Warmtebuffer Rijsweerd Eneco
Initiatiefnemer(s): Eneco

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	2
a. Omschrijving van het initiatief	2
b. Omschrijving van het plangebied	2
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid	3
d. Uitgangspunten en onderzoeksvragen voor de definitiefase	4
Deel II. Proces	6
e. Te doorlopen proces	6
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie	6
g. Planning	7
Deel III. Financiële afspraken	8
h. Voorschot Plankosten	8
i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen	8
Door: Door: Datum: Datum:	8

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Utrecht wil slim energie besparen en meer duurzame bronnen inzetten. Voor woningen en gebouwen komt er een duurzame warmtevoorziening, waardoor geen aardgas meer nodig is. We willen dat de overstap naar een duurzaam huis of bedrijf voor iedereen mogelijk is.

In dit kader werkt Eneco aan een verduurzaming van de stadsverwarming in onze gemeente. Op meerdere locaties worden zogenoemde 'Warmtebuffers' gerealiseerd om de piek in de warmtevraag op te vangen. De Warmtebuffer betreft een opslagtank waar het warme water in wordt opgeslagen. Op momenten dat de vraag naar warm water groot is wordt dit opgeslagen water gebruikt. Hiermee wordt het warmtenet efficiënter en tevens voorbereid op de inzet van duurzamere energiebronnen en vermindering van het gasgebruik.

Op drie locaties binnen de Gemeente Utrecht is het streven van Eneco om als initiatiefnemer Warmtebuffers te realiseren. Dit gaat om:

- Centrale Lage Weide
- Centrale Kanaleneiland (Merwedekanaalzone)
- Rijsweerd (Offerhausweg)
- RWZI Overvecht

Al deze 4 locaties, samen met nog één locatie in Nieuwegein, zijn benodigd voor een functionerend systeem. Is één locatie niet haalbaar, dan heeft het geen nut om de overige locaties te realiseren.

Dit intentiedocument ziet alleen toe op het initiatief van de realisatie van de warmtebuffer in Rijsweerd. Voor de realisatie van een warmtebuffer in de Merwedekanaalzone (Defensierrein) wordt een apart Intentiedocument opgesteld. Voor de centrale op Lage Weide is geen Intentiedocument nodig, aangezien de realisatie van deze warmtebuffer past binnen de vigerende ruimtelijke kaders.

In dit intentiedocument is (1) het initiatief voor de realisatie van de warmtebuffer in Rijsweerd nader omschreven, (2) een inschatting gegeven van de wenselijkheid en haalbaarheid, (3) een opsomming gemaakt van de relevante onderzoeksvragen zoals ze aan het begin van het proces zijn geformuleerd, (4) het te doorlopen proces beschreven en tot slot (5) uiteengezet welke financiële afspraken er met de initiatiefnemer zijn gemaakt.

b. Omschrijving van het plangebied

De Warmtebuffer dient naast het bestaande Warmteoverdrachtstation aan de Offerhausweg 8 (zuidoosthoek Berenkuil, naast Fort De Bilt), te worden gerealiseerd. Eneco is erfpachter van de grond van het bestaande overdrachtstation. Het rijk is (bloot) eigenaar van deze grond en tevens van de grond welke benodigd is voor het initiatief. Eneco zal afspraken dienen te maken met het Rijksvastgoedbedrijf om het initiatief te verwezenlijken.

De Warmtebuffer komt te liggen in de bestemming bedrijf. De hoogte past niet in het bestemmingsplan. Door middel van de kruimelregeling is het object (indien wenselijk) vergunbaar. Door de ligging direct naast Fort De Bilt is er een sterke relatie met de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



Fig. 3: Locatie Warmtebuffer (rood) Rijnsweerd & kaart bestemmingsplan

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

In dit deel wordt aan de hand van verschillende thema's een gebiedsbrede inschatting gemaakt van de wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief. Voor deze ontwikkeling wordt een UPP 0 proces doorlopen.

1. Programma

De warmtebuffer is een onderdeel in de energietransitie en verduurzaming van het warmtenet. Er is bij de stadsverwarming sprake van grote pieken waarop warmte nodig is. Om dit piekvermogen te verminderen, maar ook omdat toekomstige warmtebronnen minder een piekbelasting kunnen hebben is het nodig de warmte te “bufferen”. Met deze warmtebuffers wordt het warmtenet efficiënter en tevens voorbereid op de inzet van duurzame energiebronnen en vermindering van gasgebruik. Om de oostzijde van de (binnen)stad te kunnen bedienen is deze locatie benodigd om een werkend systeem te krijgen.

2. Stedenbouw

De locatie in Rijnsweerd is op voorhand niet de meest geschikte locatie. Echter, de locatie van de Warmtebuffer is gebonden aan de locaties van de Warmteoverdrachtstations.

De locatie is gelegen binnen de stedelijke hoofdgroenstructuur tegen Park Bloeyendaal. Eveneens is het perceel gelegen tussen de hoofdweerstandslinje van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Fort de Bilt. Het perceel heeft geen bijzondere cultuur-historische waarde en is gelegen aan de ‘veilige zijde’ van het fort, waardoor de warmtebuffer geen negatieve invloed zal hebben op de nominatie van werelderfgoedgebied. Mede om die reden heeft de Provincie geen bezwaar tegen de realisatie van de warmtebuffer op deze locatie, maar adviseert wel de visuele impact van de warmtebuffer op de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

Ook de Welstands- en Monumentencommissie staat niet negatief tegenover de ontwikkeling en kan onder voorwaarden een positief advies geven over het initiatief.

3. Grondverwerving

De grond is momenteel in bezit van het Rijk. Eneco heeft de mogelijkheid de benodigde gronden te verwerven. De overige gronden kunnen door de gemeente worden verworven. Hierbij moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een groepschuilplaats (bunker).

Conclusie is dat, onder voorwaarde van een goede ruimtelijke inpassing, het realiseren van een warmtebuffer om het warmtenet te verbeteren op deze locatie wenselijk en haalbaar is.

d. Uitgangspunten en onderzoeksvragen voor de definitiefase

In gesprekken met Eneco en gemeente is een quick scan gemaakt over de toepassing van de warmtebuffer op deze locatie. Conclusies uit deze gesprekken zijn:

- De warmtebuffer dient een omvang van 15,5 meter doorsnede en 16,5 meter hoogte te krijgen. Deze afmetingen komen voort uit de toekomstige warmtevraag,
- De wenselijke verhouding van diameter en hoogte is 1:1 voor een efficiënte werking
- Geheel ondergrondse realisatie is niet mogelijk. Een verlaging tot twee meter is realiseerbaar, maar niet op de gestelde locatie. Voor verlaging is een grotere diameter nodig welke niet inpasbaar is in verband met aanwezige kabels en leidingen
- Het is niet mogelijk de warmtebuffer een ander uiterlijk dan met beplating te geven. Hiervoor moet een separate structuur om de warmtebuffer worden gebouwd. Dit is niet inpasbaar in verband met aanwezige kabels en leidingen.
- Het warmteoverdrachtstation en warmtebuffer worden omheind. De benodigde grond wordt geminimaliseerd. Indien er een kraan voor onderhoudswerkzaamheden benodigd is kan deze buiten het terrein worden opgesteld. Hiervoor worden voorzieningen getroffen.



Aanvullende eisen bij verdere uitwerking zijn:

- Een goede architectonische vormgeving die aansluit bij de locatie met de Nieuwe Hollandse Waterlinie
- De impact op de stedelijke hoofdgroenstructuur dient te worden gecompenseerd.

Nog te uit te werken onderzoeksvragen zijn:

- Hoe kan de warmtebuffer exact worden vormgegeven qua materialisering en esthetische eisen?
- Welke kansen zijn er om de duurzaamheid tijdens bouw en exploitatie te bevorderen?
- Op welke wijze kan de impact op de hoofdgroenstructuur worden gecompenseerd.
- Is er watercompensatie benodigd voor het initiatief?
- Op welke manier kunnen de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf worden verworven?
- Welke kansen zijn er om overige beleidsthema's/wensen te koppelen aan de realisatie van het initiatief (bijvoorbeeld educatie over energietransitie)?
- Welke wensen heeft de omgeving om de Warmtebuffer in te passen binnen de gestelde kaders?
- Op welke wijze kan deze ontwikkeling het gebied een plus geven en het belang van het werelderfgoed versterken?

Deze vragen en de daarbij behorende kaders worden in de ruimtelijke onderbouwing beantwoord, in afstemming met Eneco. Afspraken over de groencompensatie worden in de anterieure overeenkomst vast gelegd.

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

De ontwikkeling betreft een UPP 0-proces voor de locatie in Rijsweerd. Op basis hiervan worden de ruimtelijke voorwaarden opgesteld waar bij de vergunningsaanvraag aan moet worden voldaan.

De warmtebuffer past niet in het huidige bestemmingsplan. Door middel van een kruimelregeling is het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Eneco is initiatiefnemer en trekker van het project. De Gemeente zet zich actief in om de planbegeleiding voor Eneco zo vlot mogelijk te laten verlopen. Daarnaast wordt samengewerkt om overige beleidsthema's/wensen met het project mogelijk te maken en grondverwerving zo optimaal mogelijk te laten verlopen.

Participatie

Formele inspraak is mogelijk ten tijde van een mogelijk toekomstige vergunningaanvraag. Daarnaast is het wenselijk om vooraf met de omgeving in gesprek te gaan, dat is deels informeel en deels raadgevend.

Participatie over de komst en omvang van de Warmtebuffer is informeel. De buffer dient bredere doelstellingen van de gemeente. Qua locatie is er geen mogelijkheid tot afwijking, want deze is gebonden aan de locatie van het aanwezige Warmteoverdrachtstation dat reeds aanwezig is. De omvang van de Warmtebuffer is technisch gerelateerd vanuit de toekomstige warmtevraag. Hier kan geen afwijking in plaatsvinden, omdat dan het systeem niet efficiënt werkt en de beleidsdoelstellingen niet worden behaald.

Voor de vormgeving/inpassing is het participatieniveau raadgevend. De opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden worden voorgelegd aan de omgeving. Waar keuzes mogelijk zijn worden deze voorgelegd.

De participatie over de warmtebuffer wordt uitgevoerd door Eneco in nauw overleg met de gemeente. De participatie met de omwonenden zal in het 1^{ste} kwartaal 2021 worden opgepakt. De gemeente zal hierbij actief betrokken worden.

Afspraken

Voor dekking van de gemeentelijke kosten wordt door beide partijen een intentie- (Idoc) en plankostenovereenkomst (Ipok) getekend. Dit conform de wettelijke bepaling van het anderszins verzekeren van plankosten (hfst 6 Wro). Met Eneco wordt het plan verder uitgewerkt ten aanzien van de ruimtelijke randvoorwaarden. Het Idoc, Ipok en Ruimtelijke voorwaarden worden januari 2021 gelijktijdig aan het Bestuur voor akkoord voorgelegd.

g. Planning

Belangrijkste mijlpalen zijn:

- November/december: Ruimtelijke Randvoorwaarden afronden
- Januari/februari 2021: De intentie- en plankostenovereenkomst en de Ruimtelijke Randvoorwaarden worden gelijktijdig door het college vastgesteld
- Februari/maart 2021: Participatie inrichtingsplan Warmtebuffer door Eneco met omgeving
- Maart/april 2021: Uitwerking inrichtingsplan warmtebuffer door Eneco.
- April 2021: Toets inrichtingsplan en Anterieure overeenkomst ruimtelijke randvoorwaarden

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

Ten behoeve van de opstart van dit initiatief heeft de gemeente met de initiatiefnemer een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) gesloten. Conform de afspraken uit de IPOK zal de initiatiefnemer de gemeente de werkelijke plankosten betalen tot een maximum van € 35.000,- excl. BTW.

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges / Diversen

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een (anterieure) overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de dekking van de gemeentelijke plankosten, de programmatische uitgangspunten en een vrijwaring voor de gemeente van toegekende planschadeclaims.

Daarnaast zal de gemeente voor de omgevingsvergunning en het planologisch besluit leges in rekening brengen bij de initiatiefnemer, conform de vigerende gemeentelijke legesverordening.

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

Initiatiefnemer

Gemeente Utrecht

Door:

Door:

Datum:

Datum: