Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de College vergadering van 18 november 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het ontwerpbesluit tot wijzigen van het omgevingsplan gemeente Amsterdam door het intrekken van zes warmteplannen en met het ter inzage leggen daarvan

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1.
In te stemmen met het ontwerpbesluit tot wijzigen van het omgevingsplan gemeente Amsterdam, door het intrekken van de warmteplannen Amstelkwartier 3e fase, Kauwgomballenkwartier, Weespertrekvaart Midden en Oost, Strandeiland fase 1, Hamerkwartier en Amstel III Paasheuvelgebied en omgeving, waarmee in deze zes gebieden de (onuitvoerbare) aansluitplicht voor nieuwbouw op een collectief warmtesysteem vervalt en duidelijkheid ontstaat voor de ontwikkelende partijen.

2.
In te stemmen met het vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot wijzigen van het omgevingsplan gemeente Amsterdam als genoemd onder beslispunt 1 voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze naar voren te brengen.

Kernboodschap

Het voorgenomen besluit tot het wijzigen van het omgevingsplan gemeente Amsterdam leidt tot intrekking van zes warmteplannen die niet langer uitvoerbaar zijn. Deze wijziging van het omgevingsplan is slechts een technische wijziging, maar volgt wel de openbare besluitvormingsprocedure met een ter inzage termijn van 6 weken zoals voor een wijziging van het omgevingsplan geldt.

Bestuurlijke achtergrond

- Vaststellen warmteplan Amstelkwartier 3de fase; raad 11 november 2020 (1200A.20)
- Vaststellen warmteplan Kauwgomballenkwartier; raad 11 november 2020 (1200C.20)
- Vaststellen warmteplan Weespertrekvaart Midden Oost; raad 11 november 2020 (1200B.20)
- Vaststellen warmteplan Strandeiland fase 1; raad 10 februari 2021 (VN2021-001718)
- Vaststellen warmteplan Hamerkwartier; raad februari 2022 (VN2022-000289)
- Vaststellen warmteplan Amstel III Paasheuvelweggebied en omgeving; raad 16 februari 2022 (VN2021-033325)
- Raadsinformatiebrief ontbinding overeenkomst Amstelkwartier 3de fase/ Kauwgomballenkwartier/ Weespertrekvaart Midden Oost; raadscommissie DC 4 juli 2024 (VN2024-009560) en raadscommissie RO 3 juli 2024 (VN2024-009559) en commissie
- Raadsinformatiebrief ontbinding overeenkomst Eneco Strandeiland; raadscommissie WV 1 juni 2023 (VN2023-013272) en raadscommissie RO 22 juni 2023 (VN2023-015705)
- Raadsinformatiebrief met betrekking tot de laatste ontwikkelingen van het energiesysteem Hamerkwartier; raadscommissie RO 6 december 2023 (VN2023-024761)

- Het college stemt in met de Nieuwe koers voor de warmtetransitie (collegebesluit 21 januari 2025).

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 2.4 Omgevingswet: De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Artikel 22.6 lid 1 Omgevingswet: Bij de vaststelling van een omgevingsplan kunnen de voor een locatie geldende regels die zijn opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet alleen alle tegelijk komen te vervallen.

Artikel 4.6, lid 1, onder o Invoeringswet Omgevingswet. Als deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet, geldt een warmteplan voor zover het gaat om een warmteplan vastgesteld op grond van de Woningwet.

Artikel 22.10 Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Aansluiting op distributienet voor warmte

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid en de energiezuinigheid en de bescherming van het milieu is een te bouwen bouwwerk met een of meer verblijfsgebieden aangesloten op het in het warmteplan bedoelde distributienet voor warmte als:
   a. het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen op het distributienet op het moment van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk nog niet is bereikt; en
   b. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m of groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.
2. Een gelijkwaardige maatregel voor een aansluiting op het distributienet voor warmte heeft ten minste dezelfde mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu als wordt bereikt met de in het warmteplan voor die aansluiting opgenomen mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu.

Artikel 12, lid 2, Verordening op de stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022: Als het college of de burgemeester voornemens is over de stedelijke kaders een besluit te nemen of voornemens is een ander besluit te nemen waarbij de belangen van één of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij het voorbereiden van bestemmingsplannen dan wel het voorbereiden van een wijziging van het omgevingsplan, wordt het Dagelijks Bestuur in de gelegenheid gesteld om advies te geven.

Onderbouwing besluit

1.
In te stemmen met het ontwerpbesluit tot wijzigen van het omgevingsplan gemeente Amsterdam, door het intrekken van de warmteplannen Amstelkwartier 3e fase, Kauwgomballenkwartier, Weespertrekvaart Midden en Oost, Strandeiland fase 1, Hamerkwartier en Amstel III Paasheuvelgebied en omgeving, waarmee in deze zes gebieden de (onuitvoerbare) aansluitplicht voor nieuwbouw op een collectief warmtesysteem vervalt en duidelijkheid ontstaat voor de ontwikkelende partijen.

Intrekken warmteplannen

Het intrekken van de warmteplannen betreft een slechts technische wijziging van het omgevingsplan, aangezien in de betreffende 6 projecten geen warmtenet wordt gerealiseerd en daardoor de aansluitlicht, voortvloeiend uit de warmteplannen, niet kan worden uitgevoerd. De warmteplannen worden ingetrokken zodat ontwikkelende partijen niet te maken hebben met onuitvoerbare regels.

Voor de zes projecten (Amstelkwartier 3e fase, Kauwgomballenkwartier, Weespertrekvaart Midden Oost, Strandeiland fase 1, Hamerkwartier en Amstel III Paasheuvelweggebied en omgeving) is het collectieve warmtesysteem niet gerealiseerd. Zo zijn een aantal aanbestedingen mislukt of heeft het warmtebedrijf voor realisatie van het net de gegunde concessieovereenkomst ontbonden (zie raadsinformatiebrieven).

Door het ontbreken van het collectieve warmtenet is het niet meer nodig een aansluitplicht voor ontwikkelaars op niet gerealiseerde warmtenetten te hebben in de betreffende gebieden. Door het intrekken van de warmteplannen verdwijnt de (onnuttige) aansluitplicht voor nieuwbouw op het warmtenet in het desbetreffende gebied.

Consequenties van het besluit

Met het intrekken van de warmteplannen ontstaat er duidelijkheid voor ontwikkelende partijen: elke ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de eigen warmte- en koudevoorziening. In de lopende projecten wordt deze eigen warmte- en koudevoorziening gerealiseerd. Vaak gaat dat gepaard met het gebruik van bodemenergie. Om de aanleg van bodemenergiesystemen zo doelmatig mogelijk te laten plaatsvinden, worden of zijn voor de genoemde gebieden beleidsregels voor bodemenergie opgesteld.

Nieuwe koers voor de warmtetransitie

Voor nieuwbouw geldt dat alleen warmte- en koudenetten worden aanbesteed als dit noodzakelijk is wegens bijvoorbeeld de hoge dichtheid van bebouwing, in de andere gevallen kunnen ontwikkelaars een eigen warmte- en koudevoorziening treffen en faciliteert de gemeente het doelmatig gebruik van bodemenergie met beleidsregels.

De werkwijze voor warmte en koude in de projecten Amstelkwartier 3e fase, Kauwgomballenkwartier, Weespertrekvaart Midden Oost, Strandeiland fase 1, Hamerkwartier en Amstel III Paasheuvelweggebied en omgeving sluit aan bij de Nieuwe koers voor de warmtetransitie.

Waarom wijziging van het omgevingsplan?

Warmteplannen zijn door de gemeenteraad op grond van de Woningwet vastgesteld. De Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat warmteplannen van rechtswege onderdeel zijn geworden van het omgevingsplan gemeente Amsterdam. De gemeenteraad is bevoegd om het omgevingsplan te wijzigen.

Voor warmteplannen geldt dat dit niet integraal met andere voor de locaties geldende regels moet. Het intrekkingsplan hoeft daarom ook niet aan de technische standaarden van STOP-TP te voldoen. Een intrekkingsbesluit van de raad is voldoende om het omgevingsplan te wijzigen.

De procedure volgt wel die van een wijziging van het omgevingsplan. Dat betekent dat een participatieplan moet zijn vastgesteld, een kennisgeving moet worden gedaan dat het omgevingsplan wijzigt en eerst een ontwerpbesluit ter inzage moet worden gelegd, zodat daarop zienswijzen kunnen worden ingediend. Het college is bevoegd om het ontwerpbesluit tot wijzigen

van het omgevingsplan ter inzage te leggen. De raad besluit uiteindelijk het omgevingsplan te wijzigen en betrekt hierbij de ingekomen zienswijzen.

Betrokkenheid dagelijks besturen stadsdelen

De dagelijks besturen hebben geen adviesrol omdat het intrekken van de warmteplannen een technische wijziging van het omgevingsplan is. De verantwoordelijk portefeuillehouders van Noord, Oost en Zuidoost zijn wel geïnformeerd.

2.
Instemmen met het vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot wijzigen van het omgevingsplan gemeente Amsterdam als genoemd onder beslispunt 1 voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze naar voren te brengen.

Na instemming van uw college met de vrijgave ligt het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage. Na deze periode worden relevante zienswijzen verwerkt in het definitieve wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan. Dit definitieve besluit wordt eerst voorgedragen aan uw college en vervolgens aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en ter vaststelling aan de raad. De voorgenomen planning voor deze besluitvorming is 13 januari 2026 college, 4 februari 2026 raadscommissie en 18 februari 2026 raad.

Duurzaamheid

Klimaatneutrale stad: omdat het besluit slechts een technische wijziging van het omgevingsplan betreft, is er geen direct effect op duurzaamheid (vermindering CO_2 uitstoot).

Bij het mislukken van de concessieaanbestedingen of het ontbinden van de concessieovereenkomst is destijds het college geïnformeerd dat er geen substantiële gevolgen zijn voor de CO_2 uitstoot. Immers, de energieprestatie van een nieuw gebouw is bepalend voor de CO_2 uitstoot en niet alleen de warmtevoorziening. De energieprestatie van een gebouw wordt bepaald door de wet of door de inschrijving bij de tender gronduitgifte. In beide gevallen blijft de energieprestatie ongewijzigd.

Participatie

Er is een participatieplan op grond van de Participatie verordening gemeente Amsterdam vastgesteld op 29 oktober 2025 door de verantwoordelijk portefeuillehouder. Omdat het om nieuwbouwprojecten gaat, zijn er bij het voorliggende besluit geen bewoners of zittende bedrijven betrokken. Overigens kunnen deze partijen wel hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente omdat het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd. Bij de uiteindelijke vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan kan de raad deze zienswijze bij de besluitvorming betrekken. De in de nieuwbouwprojecten actief zijnde ontwikkelende partijen zijn betrokken en realiseren momenteel de warmte (en koude) voorziening per gebouw.

Financiële onderbouwing

Aan de ter inzagelegging van een ontwerpbesluit wijziging Omgevingsplan zijn geen financiële consequenties verbonden, evenmin bij de definitieve vaststelling van de wijziging in een later stadium.

Gegenereerd: vTER VERGADERING

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.
Bekendmaking in het Gemeenteblad.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-067628	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-067689	1. BEKENDMAKING Voornemen wijziging Omgevingsplan gemeente Amsterdam voor intrekken warmteplannen.docx (msw12)
AD2025-071662	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten