# Samenwerken naar netbewuste gebiedsontwikkeling

Handreiking

Oktober 2025

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

Haskoning EKTON E-M-MA CE Delft akd benelux law firm

# Inhoudsopgave

**1. Inleiding ..... 3**

**2. Wat is netbewuste gebiedsontwikkeling? ..... 5**

**3. Samenwerken bij netbewuste gebiedsontwikkeling ..... 8**

Netbeheerder: capaciteit, leveringszekerheid en efficiënt netgebruik ..... 8
Gemeente: betaalbare, duurzame woningen en leefbare wijken ..... 9
Ontwikkelaar: haalbare businesscase en technisch uitvoerbare plannen ..... 9
Energieleverancier of warmtebedrijf: betaalbare en duurzame levering ..... 9
Afnemer: betaalbaarheid, comfort en duurzaamheid ..... 9

**4. Gemeentelijke regie op netbewuste gebiedsontwikkeling ..... 11**

De nettoets ..... 13
De Wet collectieve warmte: meer sturing als gemeente regie pakt ..... 13

**5. Netbewuste gebiedsontwikkeling verankeren in de beleidscyclus en het ontwikkelproces ..... 15**

Initiatiefase ..... 16
Ontwerpfase ..... 16
Investeringsbeslissing ..... 16
Uitvoering ..... 16

**6. Conclusies en aanbevelingen ..... 18**

SERVICEPUNT DUURZAME ENERGIE

Een samenwerking van:

Haskoning Enhancing Society Together · FAKTON ENERGY · E:M+MA. · CE Delft Committed to the Environment · akd benelux law firm

# 1. Inleiding

## Netcongestie zet druk op woningbouw en gebiedsontwikkelingen

Netcongestie vormt een groeiende belemmering voor nieuwbouwprojecten. In veel gebieden kunnen grote stroomverbruikers zoals scholen, supermarkten, zwembaden en niet meer worden aangesloten en komen op een wachtlijst terecht. Ook dreigt in sommige delen van Nederland een tekort aan elektriciteit voor woningen, wat gebiedsontwikkelingen vertraagt en de woningbouwopgave in Nederland onder druk zet.

Netbeheerders vergroten de structurele capaciteit van het elektriciteitsnet door het netwerk uit te bereiden. Zo proberen ze aan de groeiende vraag naar transportcapaciteit te voldoen. Ook zet de netbeheerder in op het efficiënter benutten van de bestaande capaciteit en het creëren van meer flexibiliteit door bijvoorbeeld energiehubs op bedrijventerreinen en het plaatsen van batterijen. Daarnaast stemmen provincies en andere partijen iedere twee jaar in een gezamenlijke energievisie af hoe het energiesysteem zich moet ontwikkelen, zodat er één duidelijk toekomstbeeld is en infrastructuur en plannen beter op elkaar aansluiten.

## Van noodmaatregelen nu naar netbewust bouwen straks

Het verzwaren en uitbreiden van het elektriciteitsnet leidt niet direct tot meer capaciteit op het elektriciteitsnet. Het realiseren van een nieuw elektriciteitsstation duurt ongeveer acht tot tien jaar, waarvan het grootste deel van de tijd zit in ruimtelijke procedures. Daardoor is voor veel geplande gebiedsontwikkelingen beperkt tot geen elektriciteit meer beschikbaar is. Veel lopende bouwprojecten en gebiedsontwikkelingen ondervinden nu al vertraging of worden stilgelegd door netcongestie. Voor deze projecten zijn vaak tijdelijke of alternatieve oplossingen nodig, zoals het plaatsen van noodaggregaten, het faseren van oplevering of het tijdelijk beperken van aansluitcapaciteit, om voortgang toch mogelijk te maken. Tegelijkertijd is het belangrijk om bij nieuwe plannen structureel rekening te houden met de beperkte netcapaciteit, zodat toekomstige knelpunten worden voorkomen.

Voor nieuwe gebiedsontwikkelingen in de plan- en ontwerpfase kunnen gemeenten, netbeheerders en ontwikkelaars vooruit door netbewust te bouwen: het zo ontwerpen en realiseren van gebieden dat de belasting van het net minimaal is. Dit vraagt om slimme keuzes in energievoorziening- en verbruik, met een goede balans tussen de betaalbaarheid, kwaliteit en netimpact van de gebouwen. Voor lopende bouwprojecten en bestaande gebieden zijn de mogelijkheden beperkter, maar kunnen gerichte aanpassingen of optimalisaties alsnog bijdragen aan het verminderen van netbelasting. Netbewuste gebiedsontwikkeling kan de effecten van netcongestie op de korte termijn

beperken en blijft ook na 2030-2035 essentieel onderdeel van een toekomstbestendig energiesysteem.

## Netbewust bouwen doe je samen

Netbeheerders zijn verantwoordelijk voor het uitbreiden van het elektriciteitsnet en moeten voorzien in voldoende transportcapaciteit. Ze hebben echter geen invloed op wáár en wanneer nieuwe gebieden worden ontwikkeld, waardoor hun investeringsplanning vaak achterloopt op de bouwopgave. Gemeenten zoeken naar manieren om de energievraag te beperken of te spreiden, bijvoorbeeld via energiezuinige ontwerpen, lokale opslag of aansluiting op alternatieve warmtebronnen. Zij hebben hierbij behoefte aan concreet handelingsperspectief om vertraging van projecten te voorkomen. Ontwikkelaars proberen de schaarse beschikbare netcapaciteit optimaal te benutten en voorzieningen te realiseren, door bijvoorbeeld lagere aansluitwaarden of gedeelde energievoorzieningen. Daarmee is er een duidelijk gedeeld belang: alleen door intensieve samenwerking kunnen partijen netbewuste gebiedsontwikkeling mogelijk maken. Dit geldt voor uiteenlopende situaties, van een nieuwbouwwijk met laagbouw en basisvoorzieningen zoals een basisschool of sporthal, tot stedelijke hoogbouwprojecten met winkels en horeca, en zelfs bedrijventerreinen zonder woningbouw.

## Sturen op netbewuste nieuwbouw: gids voor gemeenten

In de afgelopen periode hebben diverse partijen- zoals netbeheerders, kennisinstellingen en brancheorganisaties-, ontwerpprincipes, en factsheets ontwikkeld over netbewuste gebiedsontwikkeling. Deze SPDE-handreiking neemt gemeenten mee in het proces om tot netbewuste gebiedsontwikkeling te komen. De handreiking:

1. biedt inzicht in de juridische mogelijkheden en beperkingen om als gemeente invloed uit te oefenen op energie- en ontwerpkeuzes;
2. gaat in op het belang én de aanpak van vroegtijdige samenwerking tussen gemeenten, netbeheerders, ontwikkelaars en andere partners.

Zo ondersteunt deze handleiding gemeenten bij het vertalen van beleid en ambities naar concrete, haalbare gebiedsontwikkelingen die passen binnen de beschikbare netcapaciteit.

## Leeswijzer

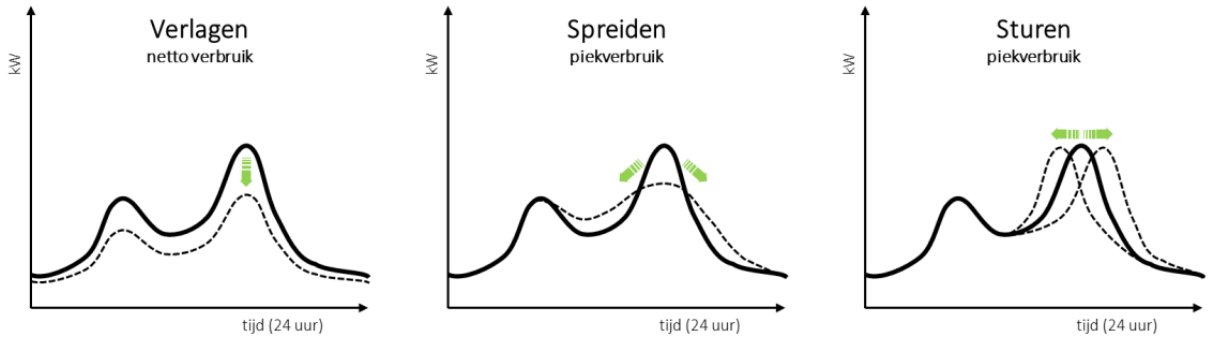
Hoofdstuk 2 beschrijft wat netbewuste gebiedsontwikkeling is en welke ontwerpprincipes daarbij horen. Hoofdstuk 3 gaat in op de betrokken partijen, hun soms tegengestelde belangen en de lessen uit eerdere projecten. Hoofdstuk 4 laat zien hoe en in welke mate gemeenten invloed kunnen uitoefenen op het ontwikkelproces. Daarbij speelt grondpositie van de gemeente een belangrijke rol. Hoofdstuk 5 bespreekt hoe netbewuste gebiedsontwikkeling kan worden verankerd in de beleidscyclus en het ontwikkelproces. Hoofdstuk 6 sluit af met de conclusie dat samenwerking en het stimuleren van stakeholders nu de meest kansrijke routes zijn naar netbewuste gebiedsontwikkeling.

# 2. Wat is netbewuste gebiedsontwikkeling?

Netbewuste gebiedsontwikkeling is een aanpak waarbij in het ontwerp en de realisatie van nieuwe gebouwen en wijken vanaf het begin rekening wordt gehouden met de capaciteit van het elektriciteitsnet. Het doel: piekbelasting verminderen, energie slimmer verdelen en flexibel inspelen op veranderingen in vraag en aanbod- nú en in de toekomst.

Netbewuste gebiedsontwikkeling is in ontwikkeling. Dat betekent dat er verschillende definities en opvattingen zijn over dit principe. In deze handreiking gaan we uit van de definitie die is gepubliceerd door Netbeheer Nederland in de Ontwerpprincipes voor de netbewuste wijk. Dit betekent dat we uitgaan van de volgende ontwerpprincipes:

a. Verlagen: Verlaag de totale (netto)belasting op het net zoveel mogelijk
b. Spreiden: Spreid de belasting zo gelijkmatig mogelijk over de dag (dus met een gedempte ochtendpiek/ avondpiek)
c. Sturen: Maak de energievraag deels stuurbaar zodat woonwijken idealiter in staat zijn om in te spelen op schommelingen op het landelijke en regionale elektriciteitsnetwerk. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst.




Figuur 1 Effect van netbewust bouwen op verbruiksprofiel woningen. Bron: Ontwerpprincipes Netbeheer Nederland.

Deze ontwerpprincipes vertalen zich naar zeven thema's waarin gemeenten, ontwikkelaars en netbeheerders keuzes kunnen maken. Voor verdere diepgang van deze onderwerpen verwijzen wij u graag naar eerder gepubliceerde handreikingen.

Gebiedsaanpak: houd rekening met netbewuste gebiedsontwikkeling direct bij de gebiedsplanning

1. Warmte: warmte draagt voor een groot deel bij aan de gelijktijdige piekbelasting van woningen. Door hier efficiëntie te creëren kan een grote besparing worden gerealiseerd.
2. Elektrisch laden: slim omgaan met laadmomenten kan leiden tot een verlaagde piekbelasting.

3. Duurzame lokale opwek: zorgt voor een netbewuste installatie bij de realisatie van lokale opwek.
4. Koude: door slim te bouwen kan het plaatsen van bijvoorbeeld airco's worden voorkomen. Dat is beter voor het elektriciteitsnetwerk en het klimaat.
5. Opslag: het toevoegen van lokale opslag aan nieuwbouwprojecten zorgt voor ontlasting van het elektriciteitsnet. Dit kunnen batterijen, maar ook warmtebuffers zijn.
6. Slimme sturing: door de energievraag stuurbaar te maken kan de gelijktijdigheid op het elektriciteitsnetwerk worden verminderd.

Door deze principes vanaf het begin te integreren in het ontwerp, kan netbewuste gebiedsontwikkeling bijdragen aan het minderen van netcongestie en het realiseren van een robuust, toekomstbestendig energiesysteem. Voor meer achtergrond en voorbeelden verwijzen we naar publicaties van Netbeheer Nederland en eerdere thematische handreikingen[1][2].

[1] Handreiking netbewuste gebiedsontwikkeling, TKI Urban Energy, maart 2025. Link: Handreiking Netbewuste Gebiedsontwikkeling

[2] Netbewuste nieuwbouw Ontwerpprincipes om netbewust te bouwen, Netbeheer Nederland, november 2024. Link: Netbewust en netneutraal bouwen | Netbeheer Nederland

# Samenwerking, regie en verankering in de beleidscyclus

# 3. Samenwerken bij netbewuste gebiedsontwikkeling

## Belangen van de samenwerkingspartners

Netbewuste gebiedsontwikkeling vraagt om nauwe samenwerking tussen de netbeheerder, gemeente, ontwikkelaar, afnemer vastgoed/energie en de energieleverancier. Anders dan bij een ‘doorsnee gebiedsontwikkeling’ zit bij netbewuste gebiedsontwikkeling een nieuwe partner aan tafel in een vroeg stadium: de netbeheerder. Door elkaars belangen te kennen, ontstaat inzicht in waar overeenstemming mogelijk is en hoe de knelpunten opgelost kunnen worden.

Figuur 2. Onderhandelingsruimte en oplossingsruimte netbewuste gebiedsontwikkeling

**Netbeheerder: capaciteit, leveringszekerheid en efficiënt netgebruik**
De netbeheerder heeft een wettelijke taak: het aansluiten van afnemers en het waarborgen van leveringszekerheid. Daarbij moet zij aan de regels van de Autoriteit Consument & Markt (ACM) voldoen. Netbewust ontwikkelen betekent voor de netbeheerder: het netwerk zo efficiënt, betrouwbaar en toekomstbestendig mogelijk inrichten om netcongestie te voorkomen. Vroegtijdige betrokkenheid bij planvorming is essentieel om tijdig te kunnen investeren en slim te ontwerpen.

**Gemeente: betaalbare, duurzame woningen en leefbare wijken**
De gemeente streeft naar voldoende en betaalbare woningen en een duurzame energievoorziening, passend bij de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Via het omgevingsplan en energietransitiebeleid bewaakt zij de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. De gemeente heeft bovendien een regierol in de warmte- en energietransitie, onder andere via de Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw) die het aanwijzen van warmtekavels en warmtebedrijven vanaf 1.500 aansluitingen verplicht.

**Ontwikkelaar: haalbare businesscase en technisch uitvoerbare plannen**
Voor ontwikkelaars staan een rendabele exploitatie en technisch uitvoerbare bouw voorop. Zij moeten voldoen aan wettelijke eisen zoals Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) en Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), waaronder de BENG-normering voor energiezuinig bouwen. Daarnaast streven ze naar duurzame woningen met gunstige energielasten. Netbewuste ontwerpen kunnen bijdragen aan een aantrekkelijk product, maar mogen de businesscase niet ondermijnen.

**Energieleverancier of warmtebedrijf: betaalbare en duurzame levering**
Deze partijen zoeken naar een balans tussen duurzame energieoplossingen, marktconforme tarieven voor afnemers en een haalbare businesscase voor ontwikkelaars. Wet- en regelgeving kaderen hun aanbod in.

**Afnemer: betaalbaarheid, comfort en duurzaamheid**
Bewoners en bedrijven willen marktconforme energietarieven, comfortabele gebouwen en duurzame energievoorzieningen die toekomstbestendig zijn.

## Samenwerking tussen de partijen

Bij netbewuste ontwikkeling moeten financiële haalbaarheid en maatschappelijke ambities hand in hand gaan. Gemeenten willen duurzaam en betaalbaar bouwen om netcongestie structureel te voorkomen. Ontwikkelaars zoeken naar flexibiliteit en kostenbeheersing. Extra gemeentelijke eisen boven op het Bbl of Bal kunnen de businesscase onder druk zetten, maar gedeelde belangen- zoals het voorkomen van vertraging door aansluitbeperkingen- zorgen voor een gemeenschappelijke basis.

Tip: Leg in samenwerkingstrajecten expliciet vast wat iedere partij nodig heeft, welke verwachtingen er zijn en hoe deze vertaald worden naar concrete afspraken in het planproces.

Het organiseren van deze samenwerking kan bijvoorbeeld door middel van de versnellingstafels. Lokale en deelregionale versnellingstafels bieden gemeenten, ontwikkelaars, de netbeheerder en andere betrokken partijen een structureel overlegplatform om netcapaciteit en project- en gebiedsontwikkeling op elkaar af te stemmen. Hier worden knelpunten en kansen tijdig gesignaleerd en gezamenlijke oplossingen besproken, zoals het spreiden van piekbelasting, het inzetten van tijdige netvoorzieningen en de ontwerpprincipes van netbewuste nieuwbouw. Door planningen en prioriteiten te delen en onderlinge afstemming in een vroeg stadium, wordt de kans op vertraging verkleint en vergroot het de

haalbaarheid van netbewuste gebiedsontwikkeling. Zo dragen versnellingstafels bij aan een snellere en beter gecoördineerde realisatie van woningbouw en gebiedsontwikkelingen binnen de netcapaciteitsgrenzen.

## Geleerde lessen uit eerdere opgaven

Uit de trajecten van FGU (De Flevopolder, Gelderland en Utrecht) en de Balanswijk van DEP komen de volgende inzichten:

- Organisatie over techniek: start in de initiatieffase met een gezamenlijke werkgroep energieplanologie.
- Stimuleer in plaats van afdwingen: juridisch afdwingen van netbewust ontwerp is vaak niet mogelijk.
- Neem ontwikkelaars goed mee: geef duidelijke kaders, randvoorwaarden en bouw een constructieve dialoog op.
- Omarm flexibiliteit: zekerheid in congestiegebieden bestaat niet, wees adaptief.
- Breed perspectief: energie is één belang in een wijk, verlies andere aspecten niet uit het oog.
- Nieuw onderwerp vraagt tijd: leer elkaars taal en maak de opgave concreet en afgebakend.”
- Verregaande isolatie is essentieel: duurzame restwarmte en geothermie zijn no-regret maatregelen.
- Zoek een optimum: stuur niet alleen op minimaal energiegebruik, de balans tussen netbelasting en ruimtebeslag is cruciaal.

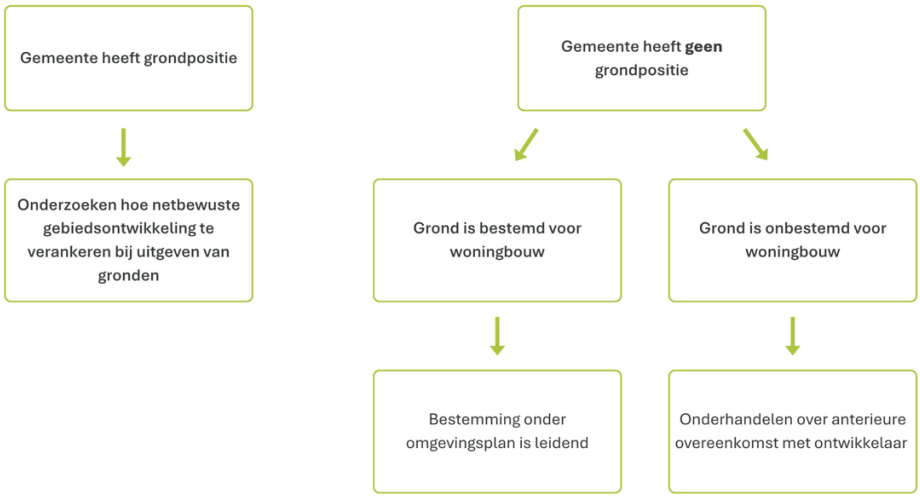
# 4. Gemeentelijke regie op netbewuste gebiedsontwikkeling

## Kaders en speelruimte voor gemeenten

De nieuwe Energiewet bepaalt dat de gemeenten niet kunnen sturen op netbewuste gebiedsontwikkeling vanuit het belang van de energievoorziening [3]. Dat is de verantwoordelijkheid van de netbeheerder. Wel kunnen gemeenten sturen vanuit:

- het publiekrechtelijke instrumentarium,
- vanuit het ruimtelijk belang[4],
- het privaatrechtelijke instrumentarium of
- een aantal andere instrumenten, zoals convenanten.

De mate van gemeentelijke invloed op het ontwikkelproces en daarmee op de realisatie van netbewuste gebiedsontwikkeling, hangt sterk af van de grondpositie van de gemeente. Grofweg zijn er twee situaties: met of zonder grondpositie. Deze worden verder toegelicht in Figuur 3 en onderstaande tekst.




Figuur 3. Deze afbeelding beschrijft de verschillende situaties in grondpositie en invloed die de gemeente kan uitoefenen op netbewuste gebiedsontwikkeling.

[3] Energiewet Artikel 6.8: 'Provinciale staten en de gemeente zijn niet bevoegd het produceren, transporteren en leveren van elektriciteit of gas in het belang van de energievoorziening aan regels te binden'

[4] Ruimtelijk sturen op netinpassing, *onderzoek naar juridische instrumenten en praktijkvoorbeelden*, AT Osborne, juni 2023. Link: Ruimtelijk-sturen-op-netinpassing-juridische-instrumenten.pdf.

## Situatie 1: Gemeente heeft grondpositie

Als de gemeente eigenaar is van de grond, kan zij sturen op het tempo, de fasering en de invulling van een gebiedsontwikkeling. Via een aanbesteding kan zij netbewuste eisen integreren, bijvoorbeeld door extra punten toe te kennen aan plannen die voldoen aan de ontwerpprincipes. Als de gemeente eigenaar wordt van de gebouwen dan kan zij op deze manier netbewuste ontwikkeling van die gebouwen stimuleren (zoals bij een stadhuis). Als de gemeente geen eigenaar wordt van de gebouwen (zoals bij de ontwikkeling van woningen), dan dient het juridisch gezien mogelijk te blijven om de aanbesteding te winnen zonder bovenwettelijke prestaties. Als er bovenwettelijke prestaties worden uitgevraagd voor gebouwen waar de gemeente zelf geen eigenaar van wordt, zoals een bovenwettelijk niveau van isolatie, dan is dit juridisch niet afdwingbaar.

## Situatie 2: Gemeente heeft geen grondpositie

Als de gemeente géén grondpositie heeft en het eigendom van de grond bij de ontwikkelaar ligt, zijn er twee subscenario's die zich kunnen voordoen: de grond is bestemd als woningbouw, of de grond is momenteel niet bestemd als woningbouw. Middels een planologische maatregel, namelijk de bestemming onder het omgevingsplan, bepaalt de gemeente welk gebruik er van de grond is toegestaan.

### *a. Grond al bestemd voor woningbouw*

Ligt het eigendom van de grond bij de ontwikkelaar én heeft de gemeente de grond bestemd als wonen, dan is de sturingsmogelijkheid van de gemeente beperkt. De bestemming onder het omgevingsplan is leidend en de gemeente kan alleen de plannen van de ontwikkelaar toetsen aan de bestemming onder het omgevingsplan. Belangrijk om te benoemen is dat deze situatie zelden nog voorkomt. In deze situatie kunnen de gemeente en ontwikkelaar op vrijwillige basis afspraken maken over de naleving van de principes van netbewuste gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat de gemeente zal moeten onderhandelen met de ontwikkelaar.

### *b. Grond nog niet bestemd voor woningbouw*

Hier heeft de gemeente meer invloed: via het omgevingsplan kan zij voorwaarden stellen voordat de bestemming wordt gewijzigd. De gemeente zal dan met de ontwikkelaar anterieure afspraken maken, die worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze afspraken gaan over:

- het te realiseren woonprogramma (wat en hoeveel er gebouwd wordt)
- de kosten,
- financiële bijdragen,
- de inrichting van openbaar gebied,
- planologische procedures,
- de rolverdeling tussen ontwikkelaar en gemeente
- eventuele afspraken over een netbewuste ontwikkeling van het gebied.

Let op: ook in deze situatie zijn in het algemeen bovenwettelijke duurzaamheids- of energieprestaties niet juridisch afdwingbaar. Mochten dergelijke afspraken in de anterieure overeenkomst worden gemaakt op basis van volledige vrijwilligheid en gelijkwaardigheid tussen gemeente en ontwikkelaar dan kan het mogelijk zijn dat deze afspraken wel juridisch afdwingbaar zijn. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze situatie nog niet aan de rechter is voorgelegd en er dus niet vanuit mag worden gegaan dat die bovenwettelijke eisen ook in dat geval rechtens afdwingbaar zijn.

## Relevant in alle gemeentelijke situaties

### De nettoets

In elke situatie voert de netbeheerder vooraf een nettoets uit:

- Meetmoment of er voldoende transportcapaciteit is op basis van gangbare energiesystemen;
- Als capaciteit ontbreekt, wordt netbewust bouwen een harde randvoorwaarde;
- De uitslag is een momentopname; capaciteit kan wijzigen door autonome groei (laadinfra, elektrificatie bedrijven);
- Alleen formele reservering/aansluitovereenkomst geeft zekerheid.

### De Wet collectieve warmte: meer sturing als gemeente regie pakt

De Wet collectieve warmte (Wcw) en de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) hebben invloed op de regie van de gemeente op netbewuste gebiedsontwikkeling. De Wcw en Wgiw zijn op het moment van schrijven door de Tweede Kamer aangenomen, maar nog niet door de Eerste Kamer[5].

De warmteoplossing van een gebiedsontwikkeling heeft grote invloed op de mate van netbewustheid. Afhankelijk van de situatie en het plan voor de warmteoplossing, kan de gemeente faciliterend optreden, maar ook sturend en regievoerend zijn.

Bij een gebiedsontwikkeling met een warmteoplossing van meer dan 1.500 aansluitingen heeft de gemeente een regisserende rol, ook al heeft zij geen grondpositie. De gemeente heeft in dit geval de bevoegdheid om een warmtekavel vast te stellen en een warmtebedrijf aan te wijzen. Het aangewezen warmtebedrijf heeft dan de verplichting binnen de warmtelkavel een collectief warmtesysteem aan te leggen en te exploiteren. De ontwikkelaar zal in dat geval met het aangewezen warmtebedrijf afspraken moeten maken over het aansluiten van de nieuwbouwwoningen op dat collectieve warmtenet. Burgermeester en wethouders van die gemeente hebben echter de bevoegdheid om ontheffing te verlenen aan de ontwikkelaar (gebouweigenaren) om aan te sluiten op het collectieve warmtenet. Hierbij zal het college rekening houden

[5] Naar verwachting treedt deze wetgeving op z'n vroegst 1 januari 2026 in werking, dan wel op 1 juli 2026. De nieuwe Energiewet treedt wel op 1 januari 2026 in werking.

met de duurzaamheid van het alternatieve energiesysteem van de ontwikkelaar (gebouweigenaar), maar ook meewegen of door het niet aansluiten van de woningen op het collectieve warmtenet een rendabele exploitatie van dat collectieve warmtenet niet in gevaar komt.

Als een ontwikkeling onder de 1.500 aansluitingen ligt, is er sprake van een klein collectief warmtesysteem. Voor dergelijke systemen kunnen marktpartijen initiatief nemen: de beperking tot warmtebedrijven met een publiek meerderheidsbelang of warmtegemeenschappen geldt niet. Het warmtebedrijf dat een klein collectief warmtesysteem kan aanleggen en exploiteren, kan bij het college een ontheffing aanvragen. Deze ontheffing kan door het college worden geweigerd als het aangewezen warmtebedrijf (het warmtebedrijf dat binnen de vastgestelde warmtekavel de aanleg en exploitatie recht heeft) binnen het gebied aannemelijk heeft gemaakt dat door de ontheffing het aangewezen warmtebedrijf structureel geen redelijk rendement meer kan behalen of dat het door de ontheffing het moeilijk of onmogelijk wordt in dat gebied een collectieve warmtevoorziening door een nog aan te wijzen warmtebedrijf aan te leggen, voor zover in de toekomst voor dat gebied waarschijnlijk een warmtebedrijf zal worden aangewezen.

# 5. Netbewuste gebiedsontwikkeling verankeren in de beleidscyclus en het ontwikkelproces

## Netbewuste gebiedsontwikkeling in de beleidscyclus

De gemeente heeft verschillende instrumenten om netbewuste gebiedsontwikkeling in de beleidscyclus te verankeren.

1. De **omgevingsvisie:** hierin legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Zij geeft aan waar gemeente, provincie of Rijk verantwoordelijk voor zijn en wat aan burgers en bedrijven wordt overgelaten. De gemeente stelt één omgevingsvisie voor haar hele grondgebied vast. Hoewel een omgevingsvisie niet juridisch afdwingbaar is en alleen bindend is voor de gemeenteraad, adviseren we wel om hier ambities over netbewuste gebiedsontwikkeling in op te nemen. Door in de omgevingsvisie netbewuste gebiedsontwikkeling als ambitie op te nemen, ontstaat een basis en motivatie om deze principes ook in andere plannen en besluiten consequent toe te passen.
2. Het **omgevingsprogramma:** hiermee geeft de gemeente concretere invulling aan de omgevingsvisie; ze beschrijft welke maatregelen nodig zijn voor het halen van de gestelde doelen. Het omgevingsprogramma geeft de mogelijkheid om een onderwerp, gebied of opgave verder uit te werken, zoals het warmteprogramma of een provinciale Energievisie. Hierin kunnen keuzes worden gemaakt over de inzet van verschillende energievormen (bijvoorbeeld warmteoplossingen en opwekinstallaties) om ruimtelijk te sturen.
3. Het **omgevingsplan:** geeft de gemeente te mogelijkheid om netbewuste gebiedsontwikkeling verder (juridisch) te verankeren. Dit plan dient als toetsingskader voor toekomstige activiteiten. In het omgevingsplan legt de gemeente de regels voor de fysieke leefomgeving vast. Denk hierbij aan regels voor **bodemenergie** en **warmte**. Wanneer ontwikkelingen gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving kunnen in het omgevingsplan ook regels worden opgenomen voor de netinpassing van bepaalde functies en activiteiten. Het is daarnaast belangrijk om de juiste functies en toegestane activiteiten op de grond vast te leggen in het omgevingsplan. De toegestane functie en vastgestelde activiteit bepalen mede in hoeverre de gemeente invloed kan uitoefenen op netbewuste gebiedsontwikkeling. Zie het begin van hoofdstuk 4 voor meer uitleg hierover.

## Netbewuste gebiedsontwikkeling in het ontwikkelproces

Ook in het proces van een gebiedsontwikkeling kan de gemeente netbewuste gebiedsontwikkeling verankeren. We hebben het ontwikkelproces daarvoor opgesplitst in vier fases: de initiatieffase, de ontwerpfase, de

investeringsbeslissing en uitvoering. In elke fase kunnen stakeholders randvoorwaarden voor netbewuste gebiedsontwikkeling verankeren in verschillende documenten en overeenkomsten.

**Initiatiefase**
In deze fase wordt de gebiedsontwikkeling onderzocht op haalbaarheid en wenselijkheid. Een **intentieovereenkomst (IOK)** kan worden opgesteld tussen ontwikkelaar en de gemeente om de gezamenlijke ambitie en richting van partijen vast te leggen in deze eerste fase. Ook kunnen de gemeente en betrokken partijen, waaronder ook de netbeheerder, een **samenwerkings-overeenkomst (SOK)** afsluiten, waarin zij afspraken maken over de samenwerking, verantwoordelijkheden, risico's en de verdeling van taken.

**Ontwerpfase**
In deze fase worden randvoorwaarden verder uitgewerkt in het **(stedenbouw-kundig) programma van eisen.** De principes van netbewuste gebieds-ontwikkeling worden verder uitgewerkt middels het schetsontwerp en het programma van eisen in het **Voorlopig Ontwerp (VO)** en **Definitief Ontwerp (DO).** Ook wordt de ruimtelijke en technische uitwerking verder uitgewerkt.

Blijkt hieruit dat er voor alle partijen een haalbare netbewuste gebieds-ontwikkeling mogelijk is dan kan een anterieure overeenkomst worden opgesteld. In de **anterieure overeenkomst (AO**) maken gemeente en ontwikkelaar financiële en juridische afspraken over de realisatie van de netbewuste ontwikkeling, zoals beschreven in hoofdstuk 4. De AO wordt meestal gesloten in de laatste fase van de ontwerpfase.

**Investeringsbeslissing**
Met een investeringsbeslissing besluiten de gemeente of ontwikkelaar een gebied te ontwikkelen of te transformeren. Tijdens deze fase worden ook de planologische procedures in gang gezet. De gemeente heeft de plicht om de BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) in procedure te brengen. Dit is een vergunning om af te wijken van de regels in het omgevingsplan van de gemeente. De ontwikkelaar heeft de plicht om het project te realiseren als de BOPA onherroepelijk is.

**Uitvoering**
In deze fase wordt o.a. het huisnummerbesluit genomen. Het huisnummer-besluit verdeelt de kavels in WOZ-objecten. Pas na het huisnummerbesluit start de netbeheerder met investeringen in de aanleg van het elektriciteitsnet om de uitvoeringsfase. Het huisnummerbesluit vormt dus een essentiële voorwaarde voor de realisatie van de energie-infrastructuur.

Bij collectieve warmtesystemen voor woningen krijgen de woningen en de warmte-exploitant een aansluiting bij de netbeheerder ondanks dat de aansluiting voor het warmte-systeem een grootverbruiker aansluiting betreft, zelfs in tijden van netcongestie. De warmte-oplossing vormt namelijk een integraal onderdeel van de vastgoedopgave. De exploitant van het systeem moet wel aantoonbaar maken dat het collectief systeem een lagere capaciteit vraagt van het net ten opzichte van een individueel systeem.

# Conclusies en aanbevelingen

**Het verankeren van netbewuste principes in beleid, ontwikkel-afspraken en aanbestedingen helpt om structurele samenwerking tussen gemeenten, ontwikkelaars en netbeheerders te borgen. Zo ontstaat een gezamenlijke aanpak die zowel de ruimtelijke als de energetische uitdagingen van vandaag en morgen verbindt.**

# 6. Conclusies en aanbevelingen

## Belang van netbewuste gebiedsontwikkeling

Netbewuste gebiedsontwikkeling vormt op de korte termijn een oplossing voor gebieden waar netcongestie is én blijft op de lange termijn belangrijk voor een toekomstbestendig energiesysteem. Met netbewuste ontwikkeling, kunnen we ondanks de uitdaging van netcongestie door met gebiedsontwikkelingen. Dat komt doordat netbewuste ontwikkeling uitgaat van de ontwerpprincipes van:

- het verlagen van de totale (netto)belasting op het net;
- het spreiden van de belasting zo gelijkmatig mogelijk over de dag en;
- het sturen van de belasting, zodat woonwijken in staat zijn om in te spelen op schommelingen op het landelijke en regionale elektriciteitsnetwerk.

Van gemeenten, netbeheerders en ontwikkelaars is een gezamenlijke inspanning nodig om netbewuste gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

## Samenwerking is essentieel

Samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaar, energieleverancier/warmtebedrijf en netbeheerder is van essentieel belang voor netbewuste gebiedsontwikkeling. Op welke manier wordt samengewerkt, is afhankelijk van de situatie. Zo spelen factoren als de grondpositie van de gemeente en de regierol van de gemeente een rol.

Benoem allereerst in samenwerking wat je (van elkaar) nodig hebt voor de realisatie van netbewuste gebiedsontwikkeling. Zorg voor inzicht in elkaars tegengestelde en gedeelde belangen. Bij netbewuste ontwikkeling moeten financiële haalbaarheid en maatschappelijke ambities hand in hand gaan. Gemeenten willen duurzaam en betaalbaar bouwen om netcongestie structureel te voorkomen. Ontwikkelaars zoeken naar flexibiliteit en kostenbeheersing. Extra gemeentelijke eisen boven op het Bbl of Bal kunnen de businesscase onder druk zetten, maar gedeelde belangen- zoals het voorkomen van vertraging door aansluitbeperkingen- zorgen voor een gemeenschappelijke basis.

## Netbewuste gebiedsontwikkeling stimuleren

We zien in de praktijk dat gemeenten verschillende mogelijkheden aangrijpen om netbewuste gebiedsontwikkeling te verankeren, zowel in de beleidscyclus als het ontwikkelproces.

- Veranker de principes van netbewuste gebiedsontwikkeling in de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en het omgevingsplan. Leg daarnaast de principes vast in de verschillende fases van het ontwikkelproces:

- In de initiatieffase via een intentieovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst;
- In de ontwerpfase in het (stedenbouwkundig) programma van eisen en de anterieure overeenkomst;
- Tijdens de uitvoering bij vergunningen en het huisnummerbesluit.

Tot slot kunnen gemeenten via een aanbesteding netbewuste eisen integreren, bijvoorbeeld door extra punten toe te kennen aan plannen die voldoen aan de ontwerpprincipes. Als er bovenwettelijke prestaties worden uitgevraagd voor gebouwen waar de gemeente zelf geen eigenaar van wordt, zoals een bovenwettelijk niveau van isolatie, dan is dit juridisch niet afdwingbaar. Zorg dus voor goede samenwerking tussen alle partijen om er zo gezamenlijk uit te komen.

Kortom, netbewuste gebiedsontwikkeling biedt een oplossing voor netcongestie en draagt bij aan een toekomstbestendig energiesysteem. Samenwerking tussen gemeenten, ontwikkelaars en netbeheerders is essentieel om netbewuste principes te realiseren. Door deze principes te verankeren in beleid en ontwikkelafspraken, stimuleren betrokken partijen gezamenlijk een netbewuste gebiedsontwikkeling.