

STAD HERENTALS

Stedenbouwkundige verordening collectieve warmtevoorziening

Definitief ontwerp

december2023

Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening stad Herentals

Toepassing van Titel II, hoofdstuk III van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en vastgesteld door de gemeenteraad van de stad Herentals in zitting van 30 januari 2024.



de algemeen directeur,
Tanja Mattheus



de voorzitter,
Rutger Moons

INHOUD

DEEL 1	INLEIDENDE TOELICHTING	1
DEEL 2	ALGEMENE BEPALINGEN	4
1	Begrippen en definities.....	5
2	Overgangsbepalingen	7
DEEL 3	VERORDENING COLLECTIEVE WARMTEVOORZIENING...9	
Artikel 1	Toepassingsgebied.....	11
Artikel 2	projecten met nieuwbouw of herbouw van 10 of meer wooneenheden of met een totale vloeroppervlakte van de te verwarmen ruimten van 800 m ² of meer	12
Artikel 3	ingrijpende energetische renovatie van projecten met 10 of meer wooneenheden of met een totale vloeroppervlakte van de te verwarmen ruimten van 800m ² of meer	13
Artikel 4	Projecten met aanleg van nieuwe wegenis met 10 of meer wooneenheden of met een totale vloeroppervlakte van de te verwarmen ruimten van 800 m ² of meer	14

DEEL 1 Inleidende toelichting

De stad Herentals staat voor een belangrijke klimaatuitdaging waarin het verduurzamen van het stedelijk gebouwenpatrimonium een belangrijk aandeel heeft. Verduurzamen van gebouwen betekent in eerste instantie het terugdringen van de energievraag (verbeteren van de gebouwschil) en in tweede instantie een shift realiseren van een fossiele naar een hernieuwbare bron. Om dit laatste – de shift van fossiel naar hernieuwbaar – beleidsmatig te concretiseren neemt de stad stappen om een warmteplan uit te rollen. Deze verordening geeft hieraan concrete uitvoering.

Deze verordening doet geen uitspraken over de energieprestatie van gebouwen op zich voor zover dit omvattend geregeld is in sectorale regelgeving (EPB). Wel wil de stedenbouwkundige verordening sturend zijn bij specifieke stedenbouwkundige projectaanvragen (nieuwbouw, grondige renovatie,...) en dit voor verschillende types van bebouwing (meergezinswoningen, projecten met nieuwe wegenis,...) om enerzijds de meerwaarde van een collectieve aanpak maximaal te benutten (eilandsituaties) en anderzijds deze projecten voor te bereiden voor een toekomstige inkoppeling op een groter openbaar warmtenet waar dit beleidsmatig gewenst is.

Onderscheid tussen verschillende types van projectaanvragen

Een verordening biedt een specifiek kader afhankelijk van het type projectaanvraag. Er dient immers steeds een evenwicht gezocht tussen aard en diepgang van de verordende bepalingen en de aard van de projectaanvraag. Ook kunnen bepaalde types van projectaanvragen specifieke opportuniteiten bieden voor een ruimere omgeving (verkaveling, woonproject,... als hefboom) en dienen hiervoor de nodige ankerpunten in de verordening te worden voorzien.

Projecten zonder aanleg van nieuwe wegenis of publieke ruimte

Bij collectieve gebouwen of projecten zoals meergezinswoningen (vanaf een bepaalde schaal) zal een collectieve aanpak al snel beter scoren in termen van TCO dan individuele oplossingen. Nochtans zal dit niet steeds de spontane keuze zijn van de projectontwikkelaar van bv. een meergezinswoning omdat nog te vaak de operationele kost onderbelicht blijft en collectief noopt tot meer afspraken. Sturing kan daarbij helpen. Bovendien opent een collectieve aanpak wegen tot andere meer performante technieken zoals geothermische installaties.

Een minimale verplichting tot het voorzien van een technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening en bijhorend warmteverdeelsysteem zal kansen vergroten voor dergelijke collectieve systemen en dit reeds van bij het ontwerpstadium van een gebouw.

Gebouwen of projecten met centrale warmtevoorziening kunnen zonder grote aanpassingen worden aangesloten op een openbaar warmtenet, wanneer de opportuniteit zich voordoet. Een dergelijke aansluiting op een warmtenet is bij meergezinswoningen of andere collectieve gebouwen die traditioneel met individuele installaties worden verwarmd, in de praktijk vaak zeer moeilijk tot soms zelfs onmogelijk.

Collectieve ontwikkelingsprojecten met nieuwe wegenis en/of (semi-)publieke ruimte

Omwille van de schaal en de gelijktijdige inrichting van de openbare ruimte zijn ontwikkelingsprojecten waarbij nieuwe wegenis of publieke ruimte moet worden voorzien bijzondere opportuniteiten om de haalbaarheid van een collectief systeem te implementeren of tenminste grondig te onderzoeken.

Het voorzien van een centrale warmteproductie-installatie biedt ook mogelijkheden om op langere termijn het volledige project aan te sluiten op een (toekomstig) openbaar warmtenet via een warmteoverdrachtstation.

Groepswooningbouwprojecten zijn vergelijkbaar maar bieden nog een aantal extra troeven voor een gezamenlijke aanpak, gelet de gelijktijdigheid van bouwen door eenzelfde bouwheer.

Nieuwbouw/herbouw versus ingrepen in bestaande bebouwing

Nieuwbouwprojecten vertrekken van een wit blad, bovendien gestuurd door een strenge EPB regelgeving. Dit biedt uiteraard een andere context dan ingrepen in bestaande bebouwing, die erg divers is, ook wat betreft energetische uitrusting.

Een bijzondere categorie is de 'ingrijpende energetische renovatie': hierbij zijn de ingrepen diepgaander en dermate kapitaalintensief dat er ruimere mogelijkheden zijn om sterker en toch evenwichtig te sturen naar het beleidsmatige wenselijke optimum (bijvoorbeeld collectief).

Andere functies dan woonfuncties en gemengde projecten

Afgezien van het feit dat wonen doorgaans de hoofdfunctie is in het bebouwd weefsel, dient de verordening ook een kader te bieden voor aan wonen gerelateerde functies.

Ruimtelijke context als potentiële hefboom voor optimale oplossingen

Bij grotere projecten kan het aangewezen zijn om de ruimtelijke context mee in beeld te brengen om suboptimale oplossingen te vermijden. Zo kan het interessant zijn om in gesprek te gaan met grote energievragers in de onmiddellijke nabijheid van het voorziene project en dit om verschillende redenen:

- Het vergroten van de totale warmtevraag opent vaak nieuwe opties inzake hernieuwbare bron met hoger (financieel/energetisch) rendement
- Het kan ingeval van ondiepe geothermie voorkomen dat de ondergrond suboptimaal wordt benut of erger dat het ene project het andere hypothekeert
- Opschaling en versnelling van de transitie naar hernieuwbaar

Hiervoor worden in de verordening de nodige kapstocken opgenomen.

Eilandontwikkeling versus aansluiten op bestaand (hoge temperatuur)net

In Herentals is er een realistische doorkijk op een groter moedernet, d.w.z. dat er perspectief is om een substantieel deel van het woonweefsel aan te sluiten op één grootschalig net. Omdat dit type van net ook het bestaande weefsel moet kunnen

bedienen waar lage temperatuurregimes zelden aan de orde zijn, zal het moedernet functioneren op een (relatief) hoog T-regime, bijvoorbeeld 90-60 °C.

Nieuwe ontwikkelingen zullen afhankelijk van de situatie al dan niet kunnen aansluiten (rechtstreeks of onrechtstreeks) op een dergelijk openbaar warmtenet. In situaties waar nog geen warmtenet operationeel zal zijn, zal dus sprake zijn van een eilandontwikkeling. Voor nieuwbouw dient daarbij afgewogen of dit eiland aangelegd wordt met een hoge T net of (goedkoper) lage T net. Indien het wenselijk is om in een latere fase dit eiland aan te sluiten of te koppelen, dan dienen de nodige technische voorzieningen getroffen om dit mogelijk/haalbaar te maken.

Ook in zones waar geen lange termijn perspectief is voor een groter moedernet, kan het in bepaalde situaties en voor bepaalde types van projecten toch interessant zijn om voor een collectief eiland te kiezen.

Verwarming versus koeling

De verordening heeft als belangrijkste insteek om kansen voor een collectieve aanpak te maximaliseren in de shift van fossiel naar hernieuwbaar. In eerste instantie ligt daarbij de focus op verwarming maar de verordening doet geen uitspraken over specifiek toe te passen technieken. Sommige technieken lenen zich beter dan andere tot gelijktijdige invulling van zowel warmte- als koelbehoeften; soms is het ook maatwerk. Omdat de wijze waarop koeling ingevuld kan worden sterk afhankelijk is van gebruikte techniek (brontype, temperatuurniveau...), is het uniform vastleggen van koelprincipes niet eenvoudig: vaak zal maatwerk aan de orde zijn.

Om op korte termijn een werkbaar sturend instrument te kunnen implementeren, wordt dit technisch niet verder gedetailleerd. Mogelijk kan het op termijn -wanneer technische keuzes zich op het terrein aftekenen- wel zinvol zijn om specificaties rond koeling in een aangepaste verordening op te nemen. Dat belet uiteraard niet dat de verordening vandaag al een kader biedt om oplossingen op maat (zowel inzake verwarming als koeling) uit te werken

DEEL 2 Algemene bepalingen

1 Begrippen en definities

Aan wonen gerelateerde functies	Een ruime waaier van aan het wonen verwante functies die toelaatbaar zijn binnen de categorieën van gebiedsaanduiding "wonen" of "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", zoals deze aangeduid werden op het gewestplan Herentals en/of goedgekeurde bijzonder plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voorbeelden van dergelijke functies zijn (niet-limitatief): kantoren, diensten, vrije beroepen, horeca, verweefbare bedrijfsactiviteiten, winkelruimten voor klein- en groothandel, recreatieve voorzieningen, socio-culturele voorzieningen,...
BBT	Beste beschikbare technieken, oftewel technieken die, in vergelijking met alle gelijkaardige technieken, het best scoren op milieugebied én betaalbaar zijn én technisch uitvoerbaar zijn.
Cluster en deelcluster	Een cluster is een geheel van gebouwen en/of gebouweenheden voorzien van een collectieve warmtevoorziening. Er is sprake van deelclusters als de collectieve warmtevoorziening in een project wordt opgesplitst in verschillende delen.
Collectieve warmteproductie-installatie	Een centrale installatie die voorziet in de voeding van een verwarmingssysteem (en evt. sanitair warm water) dat collectief voorziet in de verwarmingsbehoeften van verschillende individuele afnemers. Een collectieve warmteproductie-installatie vervangt op die manier individuele warmteproductie-installaties voor ruimteverwarming.
Ecologisch rendement	Beoordelen op ecologisch rendement betekent dat bij de beoordeling van een project, een ingreep, een techniek, ... ook de bijdrage aan duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen in rekening wordt gebracht, i.c. onder meer het minimaliseren van de behoefte aan primaire energie.
Gebouw	Een bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is.
Gebouw voor collectieve warmtevoorziening	Een afzonderlijke of in een groter gebouw geïntegreerd gebouw dat wordt opgericht en ingericht met als doel de huisvesting van een collectieve warmteproductie-installatie of een installatie voor warmteoverdracht en -verdeling.
Gebouweenheid	de kleinste eenheid binnen een gebouw die voldoet aan al de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - geschikt zijn voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden of een gemeenschappelijk deel zijn; - ontsloten worden via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruimte; - in functioneel opzicht zelfstandig zijn;
Herbouwen	Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
Hernieuwbare bron	Als hernieuwbare bron worden alle technieken beschouwd die in aanmerking genomen worden om de voldoen aan de eisen inzake verplicht minimum aandeel hernieuwbare energie inzake ruimteverwarming in het kader van de op het moment van de aanvraag geldende EPB-eisen. Op het moment van het van kracht worden van deze verordening betekent dit: <ul style="list-style-type: none"> - warmtepomp

	<ul style="list-style-type: none"> - ketel, kachel of WKK op biobrandstof - energie-efficiënte stadsverwarming, waarbij de warmte minstens voor 50% afkomstig is uit hernieuwbare bronnen, restwarmte of een combinatie van beide
Ingrijpende energetische renovatie	Een Ingrijpende Energetische Renovatie is een renovatie waarbij minstens de opwekkers om een specifiek binnenklimaat te realiseren (installaties voor verwarming, koeling, warm water, ...) volledig worden vervangen én minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving worden geïsoleerd.
Openbaar warmtenet	Een openbaar netwerk ten dienste van eenieder dat instaat voor de distributie van thermische energie in de vorm van warm water (of andere vloeistof) vanuit een of meerdere productie-installaties naar meerdere gebouwen of locaties, voor het verwarmen en/of koelen van ruimten en/of processen
Operationeel openbaar warmtenet	Een openbaar warmtenet waarvoor op het moment van de vergunningsaanvraag van een project door de warmtenetbeheerder bevestigd kan worden dat het project hierop aangesloten kan worden bij voorziene ingebruikname van 1 of meerdere gebouwen binnen het project.
Project	Geheel van 1 of meerdere gebouwen ongeacht de functie van de gebouwen, al dan niet met aanleg van wegenis
Publieke buitenruimte	Buitenruimte bestemd voor de aanleg van onbebouwde ruimte met een (al dan niet tijdelijk) publiek karakter
Totale vloeroppervlakte van te verwarmen ruimten	De som van de bruikbare vloeroppervlakte van alle ruimten binnen een gebouw of project waar ruimteverwarming voorzien wordt om de ruimte niet louter vorstvrij te houden maar standaard te verwarmen naar een minimum ruimtetemperatuur van 17°C. De bruikbare vloeroppervlakte is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus binnen het beschermde volume die cumulatief voldoen aan volgende voorwaarden: de ruimte is beloopbaar, de ruimte is toegankelijk, de vrije hoogte bedraagt minstens 150 cm.
TCO	Total Cost of Ownership: het totaalbedrag aan kosten die verbonden zijn aan het genot van een bepaald product of dienst voor een bepaalde periode, waartoe niet enkel investerings- of aankoopkosten gerekend worden, maar ook operationele kosten, beheerkosten, vervangingskosten, e.d.
Technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening	Een overdekte en afgesloten ruimte voor huisvesting van een collectieve warmteproductie-installatie of een installatie voor warmteoverdracht en -verdeling.
Verwarmings- en afgiftesysteem op lage temperatuur	Een verwarmings- en afgiftesysteem voor ruimteverwarming waarvoor de ontwerpvertrektemperatuur bij nieuwbouw maximaal 45°C is.
Warmtenet	Een netwerk dat instaat voor de distributie van thermische energie in de vorm van warm/koud water (of andere vloeistof) vanuit een of meerdere productie-installaties naar meerdere gebouwen of locaties, voor het verwarmen en/of koelen van ruimten en/of processen
Warmteoverdrachtstation	Technische installatie om de uitwisseling van warmte tussen twee hydraulisch gescheiden warmtenetten mogelijk te maken
Warmteverdeelsysteem	Leidingensysteem voor de distributie van thermische energie in de vorm van warm water (of andere vloeistof)
Wegenis	Openbare weg of weg met openbaar karakter

Woongegelegenheid	Elk gebouw of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
-------------------	---

2 Overgangsbepalingen

Deze verordening is van toepassing voor omgevingsvergunningsaanvragen van projecten die nog niet ontvankelijk en volledig verklaard zijn op het moment dat de verordening in werking treedt.

DEEL 3 Verordening collectieve warmtevoorziening

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De verordening zal deel uitmaken van het toetskader bij de behandeling van omgevingsvergunningaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen en omgevingsvergunningaanvragen voor het verkavelen van gronden, zonder afbreuk te doen aan de beoordelingsmarge van de vergunningverlenende overheid m.b.t. de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in art. 4.3.1 van de VCRO.</p> <p>Bij projecten van een bepaalde schaal is een collectieve warmtevoorziening aangewezen aangezien collectieve oplossingen kostenefficiënter zijn voor de totale levensduur dan individuele oplossingen. Een collectieve aanpak biedt ook meer en betere kansen voor een duurzame energiehuishouding in de toekomst. Gebouwen met centrale en collectieve warmtevoorziening kunnen bijvoorbeeld zonder grote aanpassingen worden aangesloten op een openbaar warmtenet, wanneer de opportuniteit zich voordoet.</p> <p>Voor monofunctionele woonprojecten zoals meergezinswoningen of groepswooningbouwprojecten wordt de ondergrens hiervoor gelegd op minimaal 10 wooneenheden.</p> <p>Voor projecten waarin – al dan niet gemengd met woonfunctie- ook andere, aan het wonen gerelateerde functies voorzien worden is dit eveneens van toepassing vanaf een gelijkaardige schaal. Voorbeelden van dergelijke functies zijn (niet-limitatief): kantoren, vrije beroepen, horeca, winkelruimten voor klein- en groothandel. Voor dergelijke al dan niet gemengde projecten is de totale vloeroppervlakte van te verwarmen ruimten de parameter die bepalend is voor de schaal die als drempel voor het al dan niet collectief energetisch-technisch inrichten wordt genomen. Hiervoor wordt gerekend met een ondergrens van 800m² aan totale vloeroppervlakte van te verwarmen ruimten. Voor de definitie van de totale vloeroppervlakte van te verwarmen ruimten verwijzen we naar de algemene bepalingen.</p> <p>Bij een combinatie van (nog niet bebouwde) kavels en gebouwen kan de vloeroppervlakte van de geplande gebouwen omgerekend worden naar equivalente wooneenheden, gerekend met een oppervlakte-equivalent van 80 m² voor 1 wooneenheid.</p> <p>Om de schaal van het project te bepalen dient de potentiële totaalrealisatie voor het betrokken projectgebied in rekening gebracht te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In ruimte: De ruimtelijke afbakening van het projectgebied wordt in samenspraak met de stad bepaald. Hierbij worden alle aaneengesloten percelen van dezelfde eigenaar in beschouwing genomen, alsook onbebouwde aanpalende percelen. - In tijd: Alle fasen binnen het te realiseren projectgebied worden in rekening gebracht 	<p>Artikel 1 Toepassingsgebied</p> <p>§1. Algemeen</p> <p>De verordening 'collectieve warmtevoorziening' is van toepassing binnen de bestemmingen horende tot de categorieën van gebiedsaanduiding "wonen" of "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", zoals deze aangeduid werden op het gewestplan Herentals en/of goedgekeurde bijzonder plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, op het volledige op het grondgebied van de stad Herentals.</p> <p>De voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg en verkavelingen vervangen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van onderhavige stedenbouwkundige verordening, voor zover ze er strijdig mee zijn.</p> <p>§2. Minimale omvang van het project</p> <p>De bepalingen van de verordening zijn van toepassing voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - projecten met 10 of meer woongelegenheden; - projecten met een totale vloeroppervlakte van te verwarmen ruimten van 800 m² of meer. <p>Bij het bepalen van de schaal van een project wordt rekening gehouden met toekomstige fasen in de ontwikkeling en met naburige percelen. De verordening is tevens van toepassing bij een project van minder dan 10 wooneenheden of een totale vloeroppervlakte van de te verwarmen ruimten van minder dan 800 m² indien dit project gerealiseerd wordt binnen een projectzone waarbinnen, onafhankelijk van eventuele realisatie in verschillende fasen of door verschillende ontwikkelaars, uiteindelijk gezamenlijk 10 of meer wooneenheden of een totale vloeroppervlakte van te verwarmen ruimte van 800 m² of meer gerealiseerd worden.</p> <p>§3. Soorten projecten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Collectieve warmtevoorziening bij projecten zonder aanleg van nieuwe wegenis en/of publieke ruimte: hierop zijn de bepalingen van Artikel 2 (nieuwbouw, herbouw) en Artikel 3 (ingrijpende energetische renovatie) van toepassing. - Collectieve warmtevoorziening bij projecten met aanleg van nieuwe wegenis en/of publieke ruimte: hierop zijn de bepalingen van Artikel 4 van toepassing. Voor de aparte gebouwen binnen dit type van projecten gelden eveneens de bepalingen Artikel 2 §1.

Collectieve warmtevoorziening

Om de projecten energetisch-technisch in te richten zodat een collectieve warmtevoorziening toegepast kan worden zijn volgende onderdelen van belang:

- Een verwarmings- en afgiftesysteem op lage temperatuur: Lage temperatuurafgifte zorgt ervoor dat de warmtelevering efficiënt kan gebeuren conform het trias-energetica principe. Dit vereist de nodige aandacht voor het afgiftesysteem zodat het efficiënt warmte kan afgeven, maar ook voor beperking van warmteverliezen via de gebouwschil, onder meer door voldoende isolatie, wat bij nieuwbouw doorgaans geen probleem vormt.
- Een gemeenschappelijke technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening: Er dient voorzien te worden in een gemeenschappelijke ruimte waar de installaties voor collectieve warmtevoorziening geïnstalleerd kunnen worden.
 - Indien aangesloten kan worden op een operationeel openbaar warmtenet kan in deze ruimte het warmteoverdrachtstation voorzien worden. Indien (nog) niet aangesloten kan worden op een operationeel openbaar warmtenet zal deze ruimte benut moeten worden voor de eigen collectieve warmteproductie-installatie op basis van een hernieuwbare bron. De technische ruimte moet hiervoor voldoende groot gedimensioneerd worden – ongeacht de minimale opgelegde ruimte zoals voorzien is in deze verordening.
 - Met het oog op een eventuele toekomstige aansluiting op een openbaar warmtenet of in-koppeling in een lokale collectieve warmtevoorziening met andere warmte-behoevende projecten in de omgeving, moet de technische ruimte goed bereikbaar zijn vanuit het openbaar domein zodat dergelijke koppeling eenvoudig en efficiënt gelegd kan worden zonder drastische ingrepen in de structuur van het project.
 - Indien het bij projecten van een grote schaal technisch en qua kosten efficiënter is om meer dan 1 technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening te voorzien, kan dit overwogen worden.
- Een warmteverdeelsysteem: het project zal voorzien moeten worden van een intern leidingensysteem of warmtenet zodat warmtelevering vanuit de technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening naar elk afzonderlijk te verwarmen gebouw of gebouweenheid op efficiënte wijze kan plaatsvinden. Hiermee zal in de structuur en inrichting van het project voldoende rekening gehouden moeten worden, bvb. leidingschachten die voldoende gedimensioneerd zijn voor warmteverdeling en eenvoudig bereikbaar zijn vanuit elke aan te sluiten gebouweenheid.

Een niet afdoende geïsoleerd (gemeenschappelijk) warmteverdeelsysteem in een gebouw met meerdere gebouweenheden kan verantwoordelijk zijn voor aanzienlijke warmteverliezen. Voor richtlijnen inzake kan verwezen worden naar EPB-PEDIA (<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/technieken/verwarming-koeling-en-sanitair-warm-water/verdeling/circulatieleidingen/circulatieleiding-rekenmethode-huidig>)

Bijzondere aandacht verdient een (deel)project met grondgebonden gekoppelde groepswoningbouw, waarbij het voorzien van bijvoorbeeld onderkeldering of ruimte in de voortuinen een

Artikel 2 projecten met nieuwbouw of herbouw van 10 of meer wooneenheden of met een totale vloeroppervlakte van de te verwarmen ruimten van 800 m² of meer

§1. Collectieve warmtevoorziening

Het project dient energetisch-technisch ingericht te worden in functie van een duurzame collectieve warmtevoorziening:

Het project wordt ontworpen en ingericht met een verwarmings- en afgiftesysteem op lage temperatuur als uitgangspunt.

Het project wordt voorzien van een gemeenschappelijke technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening:

- De technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening wordt gedimensioneerd in overeenstemming met volgende afmetingen:

schaal van het project		Minimale vloeroppervlakte (m ²)	Minimale lengte kortste zijde (m)	Minimale hoogte (m)
Aantal wooneenheden	totale vloeroppervlakte van te verwarmen ruimten (m ²)			
10-16	800 – 1280	12	3	2.5
17-32	1281 – 2560	16	3.6	2.5
33-48	2561 – 3840	20	4	2.5
49-64	3841 – 5120	24	4.4	2.8
65-80	5121 – 6400	28	4.7	2.8
81-96	6401 – 7680	31	4.9	2.8
97-112	7681 - 8960	33	5.1	3
113-128	8961 -10240	37	5.4	3
129-144	10241-11520	40	5.7	3
> 144	> 11521	48	6	3

- De technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening bevindt zich op een goed bereikbare plaats ten aanzien van het openbaar domein en/of de publieke ruimte. De vloer van technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening bevindt zich op het maaiveld of maximaal 3 meter onder het maaiveld. De ruimte is ofwel rechtstreeks bereikbaar vanaf het openbaar domein ofwel via een leidingkoker of via gemeenschappelijke ruimten.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>oplossing kan bieden om (op termijn) de eenheden onderling te koppelen met oog op aansluiting op het net via 1 aansluitpunt. Hierbij is mogelijk een opportuniteit om alle leidingen in één servicetunnel onder te brengen, die dan ook bereikbaar moet zijn en voldoende hoogte voor werkzaamheden toelaat. Dit voorkomt later het openleggen van de straat.</p>	<p>Het project wordt voorzien van een intern – goed geïsoleerd – warmteverdeelsysteem dat elk aan te sluiten gebouw of gebouweenheid verbindt met de technische ruimte / gebouw voor collectieve warmtevoorziening.</p> <p>Het intern warmteverdeelsysteem wordt zo opgevat dat warmtelevering aan elke afzonderlijk te verwarmen gebouwen of gebouweenheden apart te voorzien, te meten en zo mogelijk te sturen is.</p>
<p>Warmteoverdracht of -productie</p> <p>De vergunningverlenende overheid kan in voorkomend geval als voorwaarde bij vergunningverlening opnemen dat verplicht moet worden aangesloten op een operationeel openbaar warmtenet.</p> <p>De keuze voor een collectieve warmteproductie-installatie op basis van een hernieuwbare bron dient gemotiveerd te gebeuren in een BBT benadering met prioritering op basis van ecologisch rendement / minimale behoefte aan primaire energie.</p> <p>Daarbij scoort bijvoorbeeld warmtepomptechnologie op basis van ondiepe geothermie, aquathermie of riothermie beter dan een lucht-lucht of lucht-water warmtepomp.</p> <p>De collectieve warmteproductie-installatie dient voorzien te worden binnen de contouren van het project zelf tenzij hierover andere afspraken gemaakt zijn met een derde partij die betrokken wordt in het collectief systeem.</p> <p>Om visuele hinder en geluidshinder te vermijden is een inpandige voorziening van technische installaties aangewezen. Waar dit om technische redenen niet mogelijk is (bijvoorbeeld buitenunit van een centrale lucht-water warmtepomp) dienen de nodige maatregelen genomen om visuele hinder en geluidshinder te vermijden.</p>	<p>§2. Warmteoverdracht of -productie</p> <p>Indien aansluiting mogelijk is op een openbaar operationeel warmtenet dient voorzien te worden in 1 collectieve aansluiting op het openbaar warmtenet, (via een warmteoverdracht-station in de technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening).</p> <p>Indien het collectief systeem voor warmtevoorziening niet kan worden aangesloten op een operationeel openbaar warmtenet:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dient, al dan niet gezamenlijk met andere warmte-behoevende projecten in de omgeving, voorzien te worden in een eigen collectieve warmteproductie-installatie op basis van een hernieuwbare bron; – én dienen alle voorzieningen getroffen te worden zodat een (latere) inkoppeling op een openbaar warmtenet efficiënt uitgevoerd kan worden. <p>Er dienen de nodige maatregelen genomen om zowel visuele hinder als geluidshinder van de technische installatie(s) te vermijden.</p>
<p>Van deze bepalingen kan bij uitzondering afgeweken worden indien de constructie van het gebouw de noodzakelijke aanpassingen niet toelaat en de collectieve oplossing hierdoor technisch niet haalbaar is.</p>	<p>Artikel 3 ingrijpende energetische renovatie van projecten met 10 of meer wooneenheden of met een totale vloeroppervlakte van de te verwarmen ruimten van 800 m² of meer</p> <p>Bij ingrijpende energetische renovatie van een project waarbij alle gebouweenheden betrokken worden in de ingrijpende energetische renovatie, gelden dezelfde bepalingen zoals voorzien in Artikel 2, tenzij dit technisch onmogelijk is.</p> <p>Ingeval van ingrijpende energetische renovatie is een beperkte afwijking van het temperatuurregime van verwarmings- en afgiftesysteem op lage temperatuur mogelijk</p>

Collectieve warmtevoorziening

Dit type van projecten onderscheidt zich van projecten die vallen onder Artikel 2 doordat niet alleen inpandig (binnen de gebouwen) een goed geïsoleerd warmteverdeelsysteem moet worden voorzien maar ook ondergronds in het (toekomstig) openbaar domein, onder de nieuwe wegen of bermen. In de praktijk komt dit neer op de aanleg van warmtenet, dat gekoppeld kan worden aan een groter stadsnet. De stad kan kwaliteitsvoorwaarden opleggen in functie van overdraagbaarheid van het warmtenet aan de (toekomstige) netbeheerder.

Het inkoppelbaar maken van gebouwen en gebouweenheden door clustering via een warmteverdeelsysteem is de basisvereiste. Daarbij gaat de voorkeur uit naar clustering tot 1 geheel of 1 cluster per project. Door slim ontwerp kunnen de kansen hierop gemaximaliseerd worden. Waar oordeelkundig ontwerp - omwille van ruimtelijke kwaliteitseisen - niet resulteert in haalbaarheid van dergelijke globale cluster is het vormen van meerdere deelclusters toegelaten op voorwaarde dat ook elke deelcluster op efficiënte wijze (op termijn) efficiënt inkoppelbaar is op het groter geheel.

Rekening houden met andere ruimtelijke kwaliteitseisen kan ook betekenen dat het ontwerp zich richt naar een reeds beleidsmatig gevalideerd masterplan.

Doordacht en slim ontwerp betekent ook dat koppeling met (grote) warmtevragers in de omgeving als hefboom voor het geheel mee onderzocht wordt.

Artikel 4 projecten met aanleg van nieuwe wegenis met 10 of meer wooneenheden of met een totale vloeroppervlakte van de te verwarmen ruimten van 800 m² of meer**§1. Collectieve warmtevoorziening**

Het project dient energetisch-technisch uitgerust te worden in functie van een duurzame collectieve warmtevoorziening, zowel inzake warmtedistributie als inzake warmteproductie:

- Inzake warmtedistributie betekent dit dat alle te verwarmen gebouweenheden en/of gebouwen zodanig gekoppeld dienen te worden via een warmteverdeelsysteem dat de cluster of elke deelcluster (op termijn) op efficiënte wijze ingekoppeld kan worden op een openbaar warmtenet.

Het ruimtelijk ontwerp van het project dient doordacht te gebeuren om – rekening houdend met andere ruimtelijke kwaliteitseisen – de kansen op een collectief hernieuwbaar energiesysteem te maximaliseren.

- Inzake warmteproductie betekent dit dat rechtstreeks aangesloten dient te worden op een operationeel openbaar warmtenet of (indien niet aanwezig) voorzien dient te worden in een eigen collectieve warmteproductie-installatie op basis van een efficiënte hernieuwbare bron.

Het project wordt ontworpen en ingericht met een verwarmings- en afgiftesysteem op lage temperatuur als uitgangspunt.

Het project wordt voorzien van een intern – goed geïsoleerd – warmteverdeelsysteem dat elk aan te sluiten gebouw of gebouweenheid verbindt met de betrokken technische ruimte / gebouw voor collectieve warmtevoorziening.

Voor de aparte gebouwen gelden dezelfde bepalingen zoals voorzien in Artikel 2 §1.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Warmteoverdracht of -productie</p> <p>Indien niet kan aangesloten worden op een operationeel openbaar warmtenet, dient bij de projectrealisatie voorzien te worden in een efficiënt productiesysteem op basis van hernieuwbare energie.</p> <p>De keuze voor een collectieve warmteproductie-installatie op basis van een hernieuwbare bron dient gemotiveerd te gebeuren in een BBT benadering met prioritering van opties op basis van ecologisch rendement / minimale behoefte aan primaire energie. Daarbij scoort bijvoorbeeld water-water warmtepomptechnologie op basis van ondiepe geothermie, aquathermie of riothermie beter dan een lucht-lucht of lucht-water warmtepomp.</p> <p>De inzet van een efficiënte hernieuwbare bron betekent dat bij realisatie van meerdere deelclusters binnen 1 project ook de globale energetische efficiëntie gemotiveerd kan worden ten aanzien van deze van een grote efficiënte hernieuwbare bron (in het geval een globale cluster gerealiseerd zou worden).</p> <p>De collectieve warmteproductie-installatie dient voorzien te worden binnen de contouren van het project zelf tenzij hierover andere afspraken gemaakt zijn met een derde partij die betrokken wordt in het collectief systeem. Infrastructuur voor warmtevoorziening kan zowel binnen een gebouw (met een andere hoofdfunctie) geïntegreerd worden als in een specifiek daartoe opgericht gebouw of constructie. In het laatste geval dienen de nodige maatregelen genomen met het oog op visuele integratie binnen het geheel.</p> <p>De aanvrager zorgt ervoor – in samenspraak met de stad - dat er garanties bestaan (evt. via een derde partij) voor continuïteit van het beheer van en een blijvende en continue warmtelevering vanuit de collectieve warmtevoorziening in het project, bijvoorbeeld door de nodige afspraken te maken en/of overeenkomsten met een derde partij (ESCO,...).</p> <p>Om visuele hinder en geluidshinder te vermijden is een inpandige voorziening van technische installaties aangewezen. Waar dit om technische redenen niet mogelijk is (bijvoorbeeld buitenunit van een centrale lucht-water warmtepomp) dienen de nodige maatregelen genomen om visuele hinder en geluidshinder te vermijden.</p>	<p>§2. Warmteoverdracht of – productie</p> <p>Indien het collectief systeem voor warmtevoorziening van een cluster of deelcluster niet kan worden aangesloten op een operationeel openbaar warmtenet</p> <ul style="list-style-type: none"> – dient voorzien te worden in een eigen collectieve warmteproductie-installatie op basis van een efficiënte hernieuwbare bron. – én dienen evenwel alle voorzieningen getroffen te worden zodat een (latere) in-koppeling op een openbaar warmtenet efficiënt uitgevoerd kan worden. <p>Voor de collectieve warmteproductie-installaties op basis van een hernieuwbare bron en/of een warmteoverdrachtstation tussen het openbaar warmtenet en de collectieve warmtevoorziening van het project dient de nodige ruimte en infrastructuur te worden voorzien binnen het project.</p> <ul style="list-style-type: none"> – De inplanting van de infrastructuur en/of het gebouw voor collectieve warmtevoorziening door de hernieuwbare bron en/of warmteoverdracht wordt afgestemd op de (toekomstige) aansluiting op een openbaar warmtenet. – Het volume en de architecturale uitwerking van een gebouw voor collectieve warmtevoorziening moet geïntegreerd worden in het project en de omgeving. <p>Er dienen de nodige maatregelen genomen om zowel visuele hinder als geluidshinder van de technische installatie(s) te vermijden</p>

