

Gemeenteraad van Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
3688835

Datum
25 september 2025

Contactpersoon
M.C. Hogenes

Programmateam Energietransitie

Onderwerp:
Stand van zaken Project collectieve warmte
Havenfront – Zeeheldenbuurt

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u over de voortgang van het project collectieve warmte Havenfront – Zeeheldenbuurt. In 2022 zijn we van start gegaan om de haalbaarheid te onderzoeken van een collectieve warmtevoorziening in het verkenningsgebied¹ Zeeheldenbuurt gekoppeld aan de nieuwbouwontwikkeling Havenfront en het zwembad de Hoorn. In de september 2024 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een intentieovereenkomst ondertekend om in samenwerking met Woonforte en Firan de haalbaarheid en betaalbaarheid van het project meer in detail te onderzoeken. Het college brengt u met deze brief graag op de hoogte van de voortgang en afwegingen die hierbij een rol spelen.

Inleiding

De Zeeheldenbuurt is een van de vijf verkenningsgebieden die binnen de TransitieVisie Warmte zijn aangewezen. In deze gebieden wordt als eerste, vóór 2030, onderzocht hoe deze aardgasvrij kunnen worden. Dit is vastgelegd in het door de Raad vastgestelde TransitieVisie Warmte (2022).

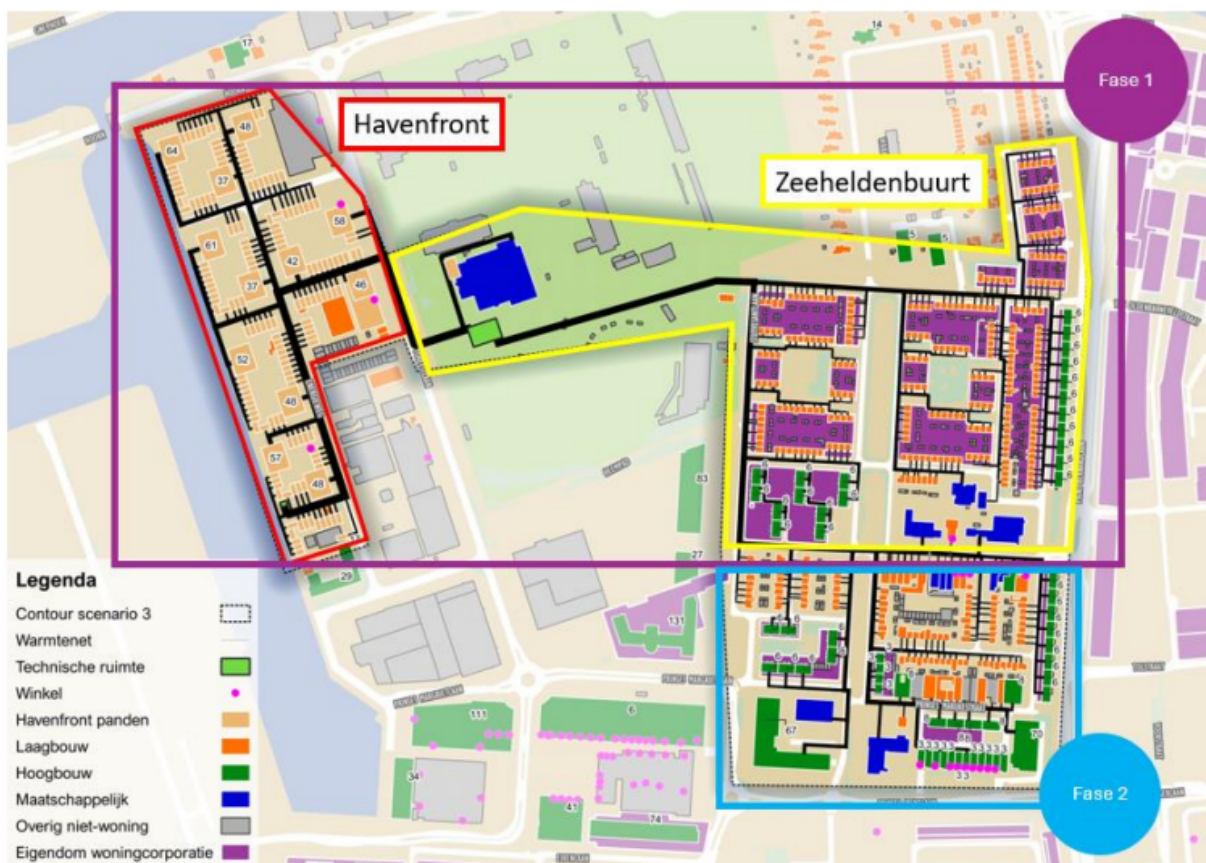
Verkenningsgebied Zeeheldenbuurt

In het verkenningsgebied Zeeheldenbuurt is één haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de inzet van aquathermie om zowel de Zeeheldenbuurt, als de nieuwbouwontwikkeling Havenfront in de Rijnhaven Oost en het zwembad De Hoorn duurzaam te verwarmen. Door de wijk Zeeheldenbuurt

¹ Conform Transitievisie Warmte (2022)

met een collectief warmtesysteem te koppelen aan Havenfront en het zwembad ontstaat een kans om deze buurt op korte termijn aardgasvrij te maken. Daarnaast hebben we binnen het projectgebied fase 1 (Zeeheldenbuurt Noord, Havenfront en zwembad de Hoorn) met een beperkt aantal partijen te maken, namelijk Firan, Woonforte en GEM Havenfront. Dit maakt de ontwikkeling beheersbaar.

In totaal heeft het project (fase 1 en 2) het doel om in 2031 circa 900 woningen in de Zeeheldenbuurt te verduurzamen én aardgasvrij te maken. Dit draagt ongeveer 10% bij aan het verduurzamingsdoel van de gemeente: 20% van de bestaande bouwvoorraad (ca 9200 woningen) is aardgasvrij (ready) in 2030.



Figuur 1: projectgebied "collectieve warmte Havenfront – Zeeheldenbuurt" (fase 1 en fase 2)

Stand van zaken

In de periode september 2024 tot zomer 2025 is de uitwerking van de intentieovereenkomst naar een samenwerkingsovereenkomst doorlopen. In die periode werkten we aan een schetsontwerp en indicatieve businesscase. We deden dit met Firan, als samenwerkingspartner in een toekomstig publiek integraal warmtebedrijf. Daarnaast is er voor de Zeeheldenbuurt (fase 1 en fase 2) een specifieke participatie- en communicatiestrategie uitgewerkt.

Om dit project een stap verder te brengen is de gemeente voornemens om samen met alle partners, zowel afnemers als exploitant, Firan en Woonforte samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen. Belangrijke voorwaarde is de financiële, juridische en organisatorische haalbaarheid en dat alle partners besluiten mee te doen. Dit wordt bekrachtigd in deze samenwerkingsovereenkomst.

Ook wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van een publiek Integraal warmtebedrijf voor Alphen aan den Rijn die past bij de toekomstige Wet Collectieve Warmte (Wcw). Dit proces verloopt parallel aan de uitwerking van het project collectieve warmte Havenfront – Zeeheldenbuurt en is voordeligm voor een succesvol project en succesvolle warmtetransitie.

Tegelijkertijd werken we aan het Warmteprogramma, een verplicht programma onder de Omgevingswet (Ow). De startnotitie voor het ontwikkelen van het Warmteprogramma is op 15 juli 2025 door het college vastgesteld. Het Warmteprogramma zal vóór 2027 door het college worden vastgesteld.

Samenwerkingsovereenkomst met belangrijkste partners

De samenwerkingsovereenkomst (vertrouwelijk) wordt in september 2025 ondertekend door de eerste partners. Dit zijn: Firan (dochteronderneming Liander), Gemeente Alphen aan den Rijn, Woonforte (woningeigenaar bestaande bouw Noordzijde Zeeheldenbuurt, fase 1). Hieronder een aantal belangrijke punten die zijn beschreven in de samenwerkingsovereenkomst:

- We werken gezamenlijk aan het Voorlopig ontwerp voor Havenfront en Zeeheldenbuurt;
- We werken gezamenlijk verder aan de afspraken over de inrichting, governance en besluitvorming ten aanzien van een publiek integraal warmtebedrijf;
- Woonforte is voornemens al haar woningen (376) in Zeeheldenbuurt noord (fase 1) aan te sluiten op het collectieve warmtenet;
- We maakten afspraken met de afnemers bij het project: Woonforte en zwembad de Hoorn.

Aanvullend op de samenwerkingsovereenkomst bereidden we een participatie- en communicatiestrategie voor om de inwoners en ondernemers in de zeeheldenbuurt fase 1 en fase 2 goed te kunnen informeren over voorliggende mogelijkheden en te maken keuzes.

Rond de zomer 2026 nemen alle deelnemende partijen een Go-NoGo besluit op basis van de resultaten van de bovengenoemde uitwerking. Een go wordt bekrachtigd in:

- Een conditioneel Investeringsbesluit afnemers (Woonforte, zwembad De Hoorn, Firan en de Gemeente Alphen aan den Rijn);
- Oprichting van het publiek integraal "Warmtebedrijf Alphen aan den Rijn"
- Het opstellen van de definitieve ontwerpen;
- Het opstellen van een definitieve aanbieding aan de afnemers;
- Het intensiveren van de participatietrajecten in de Zeeheldenbuurt.

In de periode rond oktober 2026 worden ook alle voorbereidingen ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en vervolgens aan de gemeenteraad om te besluiten over het conditionele investeringsbesluit en een (principe) besluit te nemen over de oprichting van een publiek integraal warmtebedrijf.

Regie op de warmtetransitie

Binnen de energie- en warmtetransitie sturen we op belangrijke maatschappelijke principes, zoals: leveringszekerheid, betaalbaarheid en schone/duurzame energie (waaronder warmte) voor iedereen voor de laagste maatschappelijke kosten. Om dit te bereiken is lokale/gemeentelijke grip en sturing op de warmtetransitie noodzakelijk. De nieuwe Wcw vereist dat de gemeente de regierol pakt en de bovengenoemde waarden hierbij vertegenwoordigd.

Een cruciaal onderdeel van de publieke regierol is de start van een lokaal (publiek) warmtenet in de gemeente Alphen aan den Rijn, waarvoor de Zeeheldenbuurt nu een kans biedt. Dit eerste warmtenet dient als een "referentie wijk" voor de gemeente Alphen aan den Rijn. Hier krijgen inwoners voor het eerst te maken met het keuzetraject rondom een warmtenet, de eventuele daaropvolgende werkzaamheden en met het warmtebedrijf. Daarmee is dit een voorbeeldproject en dient als referentie voor toekomstige projecten in de gemeente.

Tot eind 2026 wordt er gewerkt aan een Warmteprogramma dat door het college van B&W wordt vastgesteld. Het Warmteprogramma is een verdere uitwerking en detaillering van de transitievisie warmte. Hierin wordt voor de hele gemeente concrete oplossingen uitgewerkt met een planning en fasering om de verschillende gebieden in de gemeente aardgasvrij te maken. Als op termijn meerdere collectieve warmteprojecten succesvol opgestart zijn kunnen lokale projecten worden verbonden tot een groot warmtenet. Het warmtenetwerk wordt verwarmd met lokale warmtebronnen en kan, wanneer het netwerk voldoende ontwikkeld is, op termijn verbonden worden aan regionale warmtebronnen, zoals geothermie uit de regio Holland Rijnland of restwarmte uit de Rotterdamse Haven.

De ontwikkeling van collectieve warmtenetten is cruciaal voor de ontlasting van het elektriciteitsnet en zorgt daarmee voor vermindering en vertraging van de netcongestie in Alphen aan den Rijn. Dit heeft een positief effect op toekomstige nieuwbouwprojecten en op de uitbreiding en/of verduurzaming van bedrijvigheid in de gemeente.

Kortom: Met dit project dragen we bij aan de versnelling van de warmtetransitie in de gemeente Alphen aan den Rijn met als doel om bestaanszekerheid voor inwoners, ondernemers en bedrijven te waarborgen en tegelijkertijd de gemeente de mogelijkheid te bieden om succesvol door te ontwikkelen, woningen te bouwen en door te kunnen groeien.

Vervolgstappen project Havenfront – Zeeheldenbuurt

Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst wordt gewerkt aan de invulling van het conditionele investeringsbesluit. We werken tot aan dit go/no go moment concreet aan de volgende onderdelen (heden – oktober 2026).

- Start participatie- en communicatietraject Zeeheldenbuurt (Q4 2025)
- Starten proces wijkuitvoeringsplan (WUP) (Q4 2025)
- Publicatie warmtekavel onder de Wcw (Q1 2026)
- Draagvlaktraject van Woonforte (Q1 2026)
- (Principe) oprichten Lokaal Integraal Warmtebedrijf (Q3 2026)
- Definitief aanbod afnemers en sluiten leveringscontracten fase 1 (eind 2026)
- Definitief Investeringsbesluit (Q2 2027)
- Geplande start aanleg warmtenet (Q3 2027)
- Eerste aansluitingen en levering warmte (Q3 2028)
- Beëindigen aardgaslevering na vaststelling wetgeving WGIW (n.t.b.)

De afspraken in de conditionele investeringsbesluiten en uitgewerkte planning wordt in het najaar 2026 ter besluitvorming aan het bestuur aangeboden.

Participatie en Communicatie

Participatie en communicatie zijn cruciaal voor het succes van dit project. Om gehoor te geven aan het belang dat het college en de raad hecht aan dit onderwerp hebben we een uitgebreide participatie- en communicatiestrategie opgesteld (als bijlage toegevoegd aan deze raadsinformatiebrief). Dit project doen we voor en samen met inwoners. In deze strategie beschrijven we wat het participatiedoel is, welke kaders en uitgangspunten we hanteren voor het traject, en hoe en waarover inwoners en andere pandeigenaren uit de buurt kunnen participeren. Op basis van deze strategie starten we eind 2025 met het participatietraject voor fase 1 en 2. Het doel hiervan om inwoners en gebouweigenaren uit de buurt te informeren en betrekken, en wensen op te halen voor het aanbod om uiteindelijk genoeg draagvlak te krijgen voor de overstap van aardgas naar het warmtenet. We trappen het traject af met een inloopbijeenkomst zodat de inwoners bij ons terecht kunnen met hun eerste vragen en zorgen. Woonforte doorloopt in 2026 ook een eigen draagvlaktraject voor haar huurders. Uiteindelijk bepalen de inwoners zelf of het draagvlak er komt, en in het geval van pandeigenaren, of dat ze zelf een alternatieve warmteoplossing regelen. De warmtetransitie en dit project doen we met elkaar.

Procesbeschrijving onderdelen Warmtetransitie in Alphen aan den Rijn

Binnen het programma Energietransitie werkt het team Duurzaam Verwarmen aan de warmtetransitie in Alphen aan den Rijn. In de periode 2025–2026 worden verschillende onderdelen uitgewerkt en aan college en raad aangeboden. In het bijgevoegde document worden deze onderdelen in samenhang met elkaar toegelicht. Specifiek gaat het hierin over het Warmteprogramma, Het project Havenfront – Zeeheldenbuurt, de oprichting van een publiek Integraal Warmtebedrijf en de toewijzing zoekgebied Aardwarmte in de gemeente.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,



de secretaris,



de burgemeester,

Bijlage:

Procesbeschrijving onderdelen warmtetransitie in Alphen aan den Rijn 2025–2026.
Communicatie- en participatiestrategie Zeeheldenbuurt.