

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Locatiekeuze en integratie buurtvoorziening.		
Nummer	2025-510	Portefeuillehouder	Wethouder Van Essen,
Team	DEV-PRO-VR	Datum	10-06-2025

Inleiding

Slim Warmtenet Zandweerd: Warmtehuis

In het kader van de energietransitie zet de gemeente met Slim Warmtenet Zandweerd (SWZ) in op de ontwikkeling van een collectieve warmtevoorziening voor ruim 2200 woningen als alternatief voor aardgas. Deze raadsmededeling gaat over het voornemen van het college van B&W tot het vaststellen van een locatiebesluit voor het Warmtehuis als onderdeel van het warmtenet in de wijk Zandweerd. Het Warmtehuis voorziet door opwaardering van energie uit de RWZI in een duurzame en toekomstbestendige warmteoplossing voor ongeveer 1700 woningen (fase 2) in de wijk en draagt daarmee bij aan de gemeentelijke klimaatdoelstellingen en de levering van betaalbare warmte.

Bijzonder aan dit initiatief is dat het Warmtehuis méér wordt dan een technische voorziening. Op deze plek wordt warmte letterlijk én figuurlijk verbonden met de wijk: in het ontwerp wordt namelijk ruimte gereserveerd voor de inpassing van Wijk- en Speeltuinvereniging De Zwolsewijk. Daarmee krijgt de wijk niet alleen toegang tot duurzame energie, maar ook een upgrade van de centrale plek voor ontmoeting, activiteiten en gemeenschapsvorming.

Met deze mededeling willen wij de gemeenteraad informeren over de stand van zaken omtrent het Warmtehuis en het aanstaande voorstel tot locatiebesluit aan de gemeenteraad.

Kader

* Raads- en collegebesluiten SWZ oktober 2020, april 2022, juni 2023 en mei 2024;

* Leidraad Grote Projecten.

Kern van de boodschap

Het college van B&W heeft de voorkeur uitgesproken om de locatie van de Wijk- en Speeltuinvereniging De Zwolsewijk uit te werken als de locatie voor de bouw van het Warmtehuis van het Slim Warmtenet Zandweerd. Op basis van dit besluit wordt de participatie met omwonenden en belanghebbenden gestart. Ook heeft het college de voorkeur uitgesproken dat het warmtehuis wordt geïntegreerd met nieuwbouw voor de Wijk- en Speeltuinvereniging.

Het voornemend locatiebesluit van het college van B&W vormt het startpunt van het participatietraject en is de opmaat naar de definitieve locatiekeuze van de gemeenteraad. De gemeenteraad, omwonenden en verschillende stakeholders worden

gelijktijdig geïnformeerd over de plannen omtrent het Warmtehuis.

De definitieve locatiekeuze betekent de start van de nadere uitwerking t.b.v. de realisatie van het gebouw. In oktober 2025 zal het voorstel worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Nadere toelichting

Locatie Warmtehuis

De locatie van het Warmtehuis is medebepalend voor de efficiëntie, betrouwbaarheid en duurzaamheid van SWZ. Het Warmtehuis moet zo dicht mogelijk bij de grootste concentratie van warmteafnemers liggen om warmteverlies tijdens het transport te minimaliseren. Dit laatste vormt tegelijkertijd de grootste uitdaging. Het Warmtehuis moet passen in de omgeving.

Wijk- en Speeltuinvereniging De Zwolsewijk is als meest geschikte locatie geselecteerd op basis van meerdere argumenten:

- * De gunstige geografische ligging binnen het warmtenet, waardoor warmteverlies tijdens transport wordt beperkt,
- * De mogelijkheid koppelkansen te benutten, zoals het integreren van een buurtvoorziening,
- * Het is gemeentelijk grondeigendom, dus geen verwervingstijd en -kosten,
- * De beschikbare ruimte voor de realisatie van een warmtehuis inclusief buurtvoorziening en speeltuin. Het Warmtehuis bevat warmtepompen en gasketels en wordt niet hoger dan de grondgebonden woningen in de directe nabijheid. Een 'schoorsteen' van maximaal 18 meter om rookgassen af te voeren is onderdeel van het gebouw.
- * Ruimte voor algemene groenvoorziening blijft beschikbaar.

Ook andere locaties zijn onderzocht. Een langer verwervingstraject en hoge aanschafwaarde, die leiden tot een onwenselijke verhoging van de warmteprijs, maken deze locaties niet geschikt.

Wijk- en Speeltuinvereniging De Zwolsewijk

Het gedateerde en in slechte staat verkerende pand van De Zwolsewijk is eigendom van de gemeente met alle bijbehorende rechten en plichten. De gemeente zal dan ook kosten moeten maken in het kader van de verduurzaming van het pand. Wijk- en Speeltuinvereniging De Zwolsewijk staat positief tegenover een plan waarin nieuwbouw voor de vereniging wordt gecombineerd met de warmtecentrale tot het Warmtehuis. De samenvoeging betekent een kans voor De Zwolsewijk om afscheid te nemen van het huidige wijkgebouw (De Tulp) en de vereniging meer toekomstperspectief te geven. Het plan voor deze ontwikkellocatie kan dan ook op medewerking van het bestuur van deze vereniging De Zwolsewijk rekenen.

Toelichting gevraagd besluit aan college en vervolgbesluitvorming

Met onderliggend besluit van het college van B&W wordt een belangrijke stap gezet in de verbinding tussen de fysieke en sociale infrastructuur van de wijk. De realisatie van een lokaal warmtenet biedt ruimte voor maatschappelijke meerwaarde. We bouwen aan een plek die energie geeft aan huizen én aan mensen. Het college van B&W heeft het voornemen uitgesproken om Wijk- en Speeltuinvereniging De Zwolsewijk aan te wijzen voor het Warmtehuis en hiervoor participatie te starten met de omgeving. Daarnaast is de voorkeur uitgesproken een nieuw onderkomen voor De Zwolsewijk te integreren in Warmtehuis. Dit besluit is de opmaat naar het definitieve locatiebesluit van de gemeenteraad en vormt het startpunt van het participatietraject met de omgeving in juni 2025. De in dit traject opgehaalde input wordt door de projectgroep verwerkt tot een ontwerp van het gebouw en de buitenruimte. Het plan is de onderbouwing voor het uiteindelijke locatiebesluit van de gemeenteraad.

In oktober 2025 wordt aan de raad dit uiteindelijke locatiebesluit gevraagd na besluitvorming van college hierover. Dit locatiebesluit is onderdeel van de besluitvorming over het verlenen van krediet voor de uitvoering van fase 2 van SWZ. In dit voorstel wordt ook een besluit gevraagd om de voorgenomen planologische procedure op te starten en optioneel de besluitvorming voor de wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning voor het Warmtehuis te coördineren op grond van afdeling 3.5 Awb. Het is het voornemen om in het raadsbesluit voor de locatie ook de financiële dekking van de realisatie van het nieuwe onderkomen voor De Zwolsewijk mee te nemen. De financiële dekking voor het warmtehuis is voorzien in de projectexploitatie van Slim Warmtenet Zandweerd. Op dit moment is er nog geen financiële dekking voor het gedeelte van de buurtvoorziening. Ten behoeve van een integrale besluitvorming ligt dan het locatiebesluit voor, inclusief een kostenraming voor het geïntegreerde gebouw en een voorstel voor een dekking van de kosten. Indien college en raad hiermee akkoord gaan wordt de dekking voor de buurtvoorziening opgenomen in de begroting 2026.

Onderzoek

Uit onderzoek blijkt dat er op het gebied van stikstof, geluid, bodem, geur en luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn om deze locatie aan te wijzen als ontwikkellocatie voor het Warmtehuis.

Participatie

Nadat het locatiebesluit van het college van B&W openbaar is gemaakt, kunnen er zorgen of vragen ontstaan bij omwonenden. Om tot een plan te komen dat aansluit bij de wensen en behoeften in de wijk én ruimte biedt voor alternatieve perspectieven, is een participatieplan opgesteld. Dit plan moet leiden tot zorgvuldige participatie. Het Warmtehuis vormt een cruciale schakel; zonder deze voorziening is verdere uitrol van het warmtenet niet mogelijk. De buurtvoorziening is een belangrijke schakel in allerlei maatschappelijke en sociale doelstellingen van Deventer.

Financieel

De kosten voor de realisatie van het onderdeel 'warmtecentrale' zijn opgenomen in de projectexploitatie SWZ. Budget voor het onderdeel 'nieuwbouw voor de wijk- en speeltuinvereniging De Zwolsewijk' is er nog niet. Bij de voorziene besluitvorming in oktober over het Warmtehuis zal aan de raad worden gevraagd

het ontbrekende budget beschikbaar te stellen. Het is de bedoeling dat dekking voor het benodigde budget niet uit de projectexploitatie van SWZ komt, maar separaat wordt gefinancierd. Als onderdeel van het beoogde locatiebesluit van de gemeenteraad in oktober 2025 wordt een dekkingsvoorstel voor de nieuwbouw van Wijk- en Speeltuinvereniging De Zwolsewijk gedaan. Dit dekkingsvraagstuk wordt betrokken bij de integrale afweging voor de begroting 2026.

Vergunningen

De gemeente is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen voor de ruimtelijke inpassing van de Warmtecentrale (o.a. voor buitenplanse activiteit en bouwen) en de geïntegreerde nieuwbouw van het buurthuis. Het vergunningtraject start zodra de gemeenteraad het locatiebesluit heeft genomen. Het is mogelijk dat bezwaar of beroep wordt gemaakt tegen de vergunningverlening of dat een voorlopige voorziening wordt ingediend. Dit kan leiden tot vertraging voor het gehele project SWZ.