

Toelichting Groenpoort en ambities van de Gemeente Veenendaal d.d. 31 maart 2021 – Bijlage 6

Inhoudsopgave

1	Informatie over de opdracht.....	3
1.1	<i>Algemeen.....</i>	3
1.2	<i>Deelplan Groenpoort</i>	3
1.3	<i>Globale planning deelplan Groenpoort</i>	5
2	Energieambities voor Groenpoort.....	6
2.1	<i>Vastgestelde ambitie</i>	6
2.2	<i>Betekenis voor het warmtenet</i>	6
2.3	<i>Overige kansen voor het warmtenet om de energie-ambities voor Groenpoort te realiseren.....</i>	6
3	De warmte- en koudevoorziening	7
4	Huidige warmtesysteem in Veenendaal-oost: systeembeschrijving DEVO	8
4.1	<i>Mogelijkheden voor synergie met DEVO</i>	9
5	Belang van bewonersparticipatie.....	10
6	Groenpoort als opstap naar verduurzaming van de bestaande gebouwde omgeving	11
6.1	<i>Oostzijde Veenendaal</i>	11

1 Informatie over de opdracht

1.1 Algemeen

Aan de oostzijde van Veenendaal wordt in opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost de woonwijk Veenendaal-oost ontwikkeld. Deze woonwijk voorziet via drie verschillende deelplannen uiteindelijk in de bouw van ca. 3.100 woningen met bijbehorende commerciële en niet-commerciële voorzieningen. Inmiddels is het centraal gelegen deelplan Buurtstede met ca. 1.100 woningen bewoond en opgeleverd. Ook in het zuidelijk gelegen deelplan Veenderij is de woningbouwontwikkeling vergevorderd, ca. 750 woningen zijn bewoond en de komende periode tot 2024 worden de resterende ca. 275 woningen gebouwd en opgeleverd.

Als laatste deelplan is nu Groenpoort aan de beurt. Dit deelplan voorziet in de bouw van ca. 970 woningen. De woningbouw in dit gebied staat gepland voor de periode 2023-2028, uitgaande van een uitgiftetempo van ca. 200 woningen per jaar. Uiteraard is dit tempo afhankelijk van de (landelijke) economische groei en de wijze waarop de woningmarkt hierop reageert, en betreft daarmee op dit moment dus (slechts) een inschatting.

1.2 Deelplan Groenpoort

Het deelplan Groenpoort is gelegen tussen de Buurtlaan-oost, de (te verbreden) Rondweg-oost, de Spitsbergenweg en de Dragonderweg. In totaliteit beslaat de totale oppervlakte van Groenpoort ca. 33,5 ha. Hieronder treft u, als voorlopig uitgangspunt, het beoogd ruimtegebruik binnen dit plangebied aan.

Oppervlakken	
Plangebied totaal	335.443 m ²
Kavels Dragonderweg	4.882 m ²
Uitgeefbaar	181.447 m²
Openbaar groen	56.329 m ²
Singel (water)	11.370 m ²
Verharding / klein groen	86.298 m ²
Mogelijkheid uitruil	712 m ²

Fig. 1 Voorlopig ruimtegebruik Groenpoort



Fig. 2 Plankaart voorlopige stedenbouwkundig plan Groenpoort

Woningbouwprogramma Groenpoort

Met verwijzing naar figuur 3 voorziet het (voorlopig) woningbouwprogramma in de bouw van ca. 970 woningen. Behoudens de vrije kavels ten westen van de Dragonderweg, in totaliteit ca. 35 kavels, worden deze woningen op het warmtenet van Groenpoort aangesloten. Zoals hieronder aangegeven is sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma, uitgaande van appartementen en grondgebonden woningen en uitgaande van sociale woningbouw en woningbouw in de vrije sector.

Uitgaande van een gemiddelde afzetbaarheid van ca. 200 bouwrijpe kavels per jaar voorziet de planning er in om in de periode 2023-2028 de ca. 970 woningen op te leveren. Daarbij wordt expliciet opgemerkt dat aan zowel het woningbouwprogramma als aan de planning geen rechten ontleend kunnen worden. De afzetbaarheid met bijbehorend tempo van woningbouw wordt immers mede bepaald door de (landelijke) economische situatie en de wijze waarop de woningbouwmarkt hierop reageert.

Aantallen	
Appartement (vrije sector)	132
Appartement (sociale huur)	124
Rijwoning 4,8 midden	118
Rijwoning 4,8 hoek	55
Rijwoning 5,4 midden	94
Rijwoning 5,4 hoek	31
Rijwoning 6,0 midden	68
Rijwoning 6,0 hoek	32
Twee onder één kap	210
Vrijstaand klein	93
Vrijstaand groot	12
Totaal	969

Fig. 3 Voorlopig woningbouwprogramma Groenpoort

Het in voorbereiding zijnde stedenbouwkundig plan, dat naar verwachting in mei 2021 wordt vastgesteld, voorziet centraal in de wijk, en ter hoogte van de Rondweg Oost, in de locatie voor het te bouwen energiehuis. Ook zijn in de centrale gelegen groenzones de benodigde bronnen gepositioneerd.

Woningbouwontwikkeling Groenpoort

Onder regie en verantwoordelijkheid van het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost vindt de ontwikkeling en realisatie van Groenpoort plaats. OVO is een Publiek-Private-Samenwerking tussen de gemeente Veenendaal en de Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V. Deze laatste partij bestaat uit LATEI projectontwikkeling (uit Amersfoort), Patrimonium Woonservice en De Smalle Akker BV (beide uit Veenendaal).

De gronden waarop gebouwd wordt, zijn (grotendeels) in eigendom van de gemeente Veenendaal (hierna te noemen 'de Gemeente'). Op basis van het zogenaamde bouwclaimmodel wordt via tussenkomst van OVO, en in samenwerking met meerdere ontwikkelaars, de woningbouw architectonisch vorm gegeven en gerealiseerd.

OVO verzorgt hierbij de gefaseerde bouwrijpe oplevering van de bouw kavels en verzorgt uiteindelijk ook het woonrijp maken van het openbaar gebied. Na oplevering van de woningbouw en na aanleg van het openbaar gebied vindt de overdracht van het openbaar gebied aan de Gemeente plaats.

Onderdeel van het bouwrijp maken vormt ook het (laten) aanbrengen van alle benodigde nutsvoorzieningen. Deze nutsvoorzieningen, inclusief de aanleg van het distributienet dat behoort bij het warmtenet, worden tijdens het traject van bouwrijp maken aangelegd. Derhalve "in de vooraanleg" en wel zodanig dat de woningen voorafgaande aan de oplevering direct door het betreffende nutsbedrijf aangesloten kunnen worden.

1.3 Globale planning deelplan Groenpoort

Op basis van de huidige inzichten zijn de werkzaamheden van OVO er op gericht om de eerste bouwrijpe kavels per medio 2023 aan de ontwikkelaar uit te geven zodat dan de 1^e fase van de woningbouw in aanbouw kan worden genomen. Uitgaande van ca. 200 woningen per jaar voorziet de planning er in dat in 2028 de laatste woningen worden opgeleverd. Oplevering van het laatste deel van het openbaar gebied aan de gemeente Veenendaal staat per 2028 gepland.

De start van het bouwrijp maken van de 1^e fase van de woningbouwontwikkeling wordt per 3^e kwartaal van 2022 voorzien zodat de eerste bouw kavels medio 2023 opgeleverd worden. Zoals gesteld wordt ook in deze periode het betreffende deel van het distributienet in opdracht van het op te richten energiebedrijf aangelegd.

1.3.1 Planning aanbesteding energiehuis en distributienet

Om de planning met betrekking tot het bouwrijp maken en de uiteindelijke realisatie van woningen op tijd te laten plaatsvinden, is het noodzakelijk dat de voorbereidingen van de aanbesteding van het civiele werk gelijk loopt met de onderhavige aanbesteding tot het vinden van een geschikte samenwerkingspartner. De beoogde startdatum van de aanbesteding van het civiele werk is februari 2022. De planning om medio 2023 de eerste woningbouw fase in Groenpoort in productie te nemen is daarin leidend. Onderstaande planning van OVO, als kwartiermaker, is daarbij van toepassing. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

#	Activiteit/ Milestones	Datum
1	Start Engineering distributiesysteem + energiehuis	Maart 2021
2	Vastleggen BENG/NOM en PV in wijk i.o.m. gemeente	April 2021
3	Vastleggen Aansluitvoorwaarden	Juni 2021
4	Update BUCA en BAK	Juni 2021
5	Engineering basisontwerp distributiesysteem gereed (excl. energiehuis)	Aug 2021
6	Engineering basisontwerp Energiehuis gereed	Aug 2021
7	Aanvraag omgevingsvergunning grondwateronttrekking (WKO)	Jan 2022
8	Start bedrijfsactiviteit energiebedrijf Groenpoort	Jan 2022
9	Vergunningaanvraag nuts-tracé aanleg distributienet	Jan 2022
10	Start aanbesteding distributienet	Feb 2022
11	Aanvraag omgevingsvergunning bouw Energiehuis	Maart 2022
12	Start aanbestedingsprocedure bouw Energiehuis	Maart 2022
13	Start 1 ^{ste} fase bouwrijp maken, inclusief aanleg distributienet	Aug 2022
14	Eerste gronduitgifte 1 ^e fase Groenpoort, inclusief start bouw	Juli 2023
15	Oplevering woningen 1 ^e fase woningbouw Groenpoort	Juli 2024
16	Eerste energielevering aan woningen door energiebedrijf Groenpoort	Juli 2024

Op basis van bovenstaande planning verzorgt OVO per augustus 2021 het basisontwerp van zowel het energiehuis als het distributienet. Voor de zomer 2021 wordt inzichtelijk gemaakt wat de aansluitvoorwaarden zijn, gerelateerd aan de te hanteren BAK, en de overige bouwkundige en duurzaamheidseisen voor de woningbouw (BENG/NOM).

Tussentijds wordt er naar gewerkt dat de Gemeente per begin oktober 2021 de samenwerkingspartner kan selecteren waarna de contractonderhandelingen met deze PPS-partner opgestart en afgerond kunnen worden. In deze periode kan als eerste dan ook het basisontwerp van het distributienet en het energiehuis met de samenwerkingspartner worden afgestemd, in combinatie met o.a. de BAK en de overige technische en financiële uitgangspunten.

1.3.1.1 Kosten

De voorbereidingskosten van maximaal € 410.000 worden bij oprichting van het warmtebedrijf Groenpoort gefactureerd en aan OVO gerestitueerd. Ook de meerkosten die gepaard gaan met het nader uitwerken van de aanbestedingsdocumenten worden op dezelfde manier met OVO verrekend.

1.3.1.2 Gemeente als aanbestedende dienst

Op basis van de hierboven beschreven kwartiermakersrol zal de Gemeente, als toekomstig partner van het warmtebedrijf en in samenspraak met de geselecteerde partner voor het civiele werk als aanbestedende dienst optreden. Streven is om het warmtebedrijf na oprichting te betrekken bij de aanbesteding en zo mogelijk ook een rol te geven bij de gunning van het werk.

2 Energieambities voor Groenpoort

2.1 Vastgestelde ambitie

Het college van B&W heeft als voorwaarde voor het energiesysteem van Groenpoort meegegeven dat er binnen de wijk, gedurende een gemiddeld jaar, minstens zoveel energie opgewekt wordt op wijkniveau als door de wijk verbruikt wordt aan gebruikers- en gebouwgebonden energie. Uit verkennende onderzoeken van de Gemeente blijkt dat met deze ambitie de mogelijkheden voor duurzame (warmte-, koude en elektra-) opwekking in en om de wijk optimaal ingezet moeten worden om de ambitie te laten slagen. Op voorhand wordt aangegeven dat niet alle benodigde energie in de wijk kan worden opgewekt. Gemeente en OVO gaan hierover op (zeer) korte termijn wederom in gesprek. Omdat de gemeenteraad van Veenendaal biomassa alleen overweegt in te zetten in uitzonderlijke situaties (waar er geen goede alternatieven zijn) kan de inzet van biomassa geen onderdeel zijn van een energieneutrale oplossing voor Groenpoort.

2.2 Betekenis voor het warmtenet

Het warmtenet dat gerealiseerd zal worden in Groenpoort zal binnen deze ambitie moeten opereren. In beginsel is het mogelijk om het systeem van energie-opwek in de wijk los te koppelen van de warmtelevering en toch de ambitie van een energieneutrale wijk te realiseren, door direct aan te sluiten op het elektriciteitsnet van Liander (of mogelijk Stedin). Dit zou echter een gemiste kans zijn om lokaal opgewekte (elektrische) energie ook lokaal op te slaan en te gebruiken. De wens van de Gemeente is om een 'smart grid' te creëren, waarbij opwek op de daken van de woningen direct bijdraagt aan de warmtevoorziening van de wijk. Om optimaal gebruik te maken van het dakoppervlak van de woningen en een slim wijkenergiesysteem te realiseren zal het nieuwe warmtebedrijf de samenwerking moeten zoeken met externe partijen. Hierbij kan gedacht worden aan OVO, de provincie Utrecht, ontwikkelaars, de elektriciteitsnetbeheerder en RVO.

2.3 Overige kansen voor het warmtenet om de energie-ambities voor Groenpoort te realiseren

Er is meer nodig dan alleen het benutten van het dakoppervlak om tot een energieneutrale wijk te komen. De ambitie van de Gemeente staat toe dat in de directe omgeving van de wijk aanvullende opwek gerealiseerd mag worden. Hiervoor benoemen we drie kansen (deze informatie is puur ter kennisgeving, verdere invulling hoeft pas gegeven te worden in de inschrijvingsfase bij de visie op duurzaamheid):

- Aanpak Rondweg Oost aangrijpen voor warmte- en/of elektriciteitsproductie. De provincie Utrecht treft voorbereidingen voor verbreding en verduurzaming van de rondweg Oost (N233). De Rondweg Oost ligt direct naast het plangebied en speelt een belangrijke rol in de ontsluiting van Groenpoort. Er heeft een aantal verkennende gesprekken plaatsgevonden met de provincie om te verkennen of

realisatie van de Rondweg Oost kansen biedt voor energie-opwek ten gunste van Groenpoort. Er liggen daarnaast kansen voor het realiseren van zonnepanelen in de berm en mogelijk boven de weg, en voor het benutten van warmte uit het wegdek. De Gemeente en de Provincie Utrecht staan in contact met een project in Amersfoort waar deze techniek ook wordt onderzocht. De provincie Utrecht start binnenkort met verdere onderzoeken naar de mogelijkheid voor energieopwek rondom de Rondweg Oost.

- Realiseren van kleinschalige zonne-installaties (thermisch en/of elektrisch) in het gebied ten noorden en oosten van Groenpoort. De Gemeente is bereid om verder te onderzoeken welke mogelijkheden hiervoor bestaan, o.a. op eigen gronden. Deze oplossing is overigens niet geïntegreerd in het voorlopig systeemontwerp.
- Geothermie. Hoewel we op korte termijn niet verwachten dat geothermie een realistische optie is voor Groenpoort (vanwege beperkte schaalgrootte van het warmtenet en onzekerheid over de potentie van de ondergrond), zou het realiseren van een geothermie-oplossing op de langere termijn bij kunnen dragen aan de doelstellingen voor de wijk. Mogelijk dat een dergelijke oplossing op de langere termijn in samenhang met het bestaande warmtenet van DEVO opgestart kan worden. Deze oplossing is niet geïntegreerd in het voorlopig systeemontwerp.

Als het nieuw op te richten warmtebedrijf bijdraagt aan een sluitende balans voor een energieneutrale wijk, heeft dat een duidelijke meerwaarde vanuit de duurzaamheidsopgave voor de wijk.

3 De warmte- en koudevoorziening

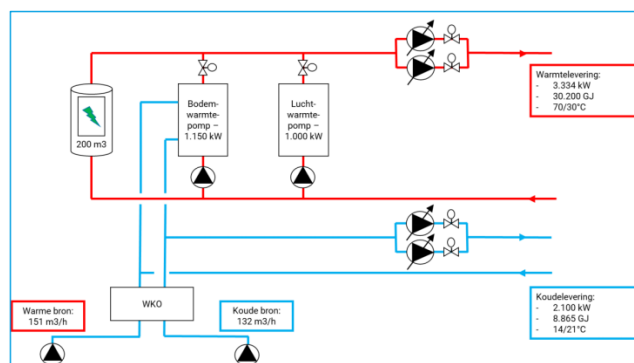
In opdracht van OVO is een voorlopig ontwerp gemaakt voor de warmte- en koudevoorziening voor het deelplan Groenpoort. Uitgangspunt hierbij is een duurzame opwekking zonder gebruik van fossiele brandstoffen.

Het energie opwek systeem bestaat in dit voorlopig ontwerp uit een combinatie van warmtepompen met WKO en warmtepompen met lucht als bron. Deze combinatie van beide type bronnen leidt ertoe dat de eventuele onbalans in de bodem eenvoudig kan worden voorkomen. De back-up en piekvermogen van het energie systeem geschiedt d.m.v. elektrische ketel(s). Het voorlopig ontwerp voorziet ook een beperkt HT-opslagsysteem om piekbelastingen op te vangen. Op dit moment wordt in overleg met Gemeente en provincie ook gekeken naar het gebruik van asfaltcollectoren als gedeeltelijke duurzame bron van energie. De naastgelegen rondweg zal binnen enkele jaren worden verbreed. Asfalt collectoren in het nieuwe wegdek zouden ook deels kunnen worden gebruikt om een mogelijke onbalans van het WKO systeem te compenseren.

Vooralsnog is in het ontwerp uitgegaan van een HT warmtenet van 70^o Celsius, zodat ook het tapwater daarmee in de woningen rechtstreeks op de juiste temperatuur kan worden geleverd. In de huisaansluiting wordt uitgegaan van een hydraulische scheiding voor zowel de vloerverwarming als ook de tapwaterbereiding.

Als alternatief wordt er momenteel ook gekeken naar het aanleveren van de warmte in de woning op ca. 50^o Celsius. In dat geval zal de afleveret worden voorzien van een kleine doorstroomheater om daarmee het tapwater op de juiste temperatuur te brengen. Een lagetemperatuurs (bron-) net wordt op dit moment niet als wenselijke oplossing gezien door de Gemeente.

Op dit moment is de locatie van het energiehuis voorzien in een groenstrook van de wijk vlak naast de geprojecteerde nieuwe aansluiting op de rondweg. V.w.b. de vormgeving van het energiehuis zal in het ontwerp rekening worden gehouden met een adequate landschappelijk inpassing.



Voor het distributiesysteem wordt in het voorlopig ontwerp uitgegaan van een 4-pijp-systeem. Het warmtenet zal in verband met beperkte ondergrondse ruimte als Duo-pipe worden aangelegd. Het koudenet bestaat in het voorlopig ontwerp uit ongeïsoleerde single pipe PE. Daar waar er in de wijk appartementengebouwen komen met meer dan drie bouwlagen zal in deze gebouwen een onderstation worden geplaatst om de juiste druk te verkrijgen om ook de hogere bouwlagen van warmte en koude te voorzien.

Het distributienet, het energiehuis en de installatie tot en met de meterkast zijn in eigendom van het warmtebedrijf.

Het distributie systeem wordt in het voorlopig ontwerp gefaseerd aangelegd, e.e.a. in overeenstemming met het tempo van bouwrijp maken in de wijk Groenpoort. Het huidige plan voorziet in 6 kleinere deelgebieden. Definitieve vaststelling van gebieden en bouwtempo is afhankelijk van de ontwikkelingen in de woningbouw markt.

Vooralsnog is het uitgangspunt dat de eerste woningen in 2024 op het collectieve systeem worden aangesloten zodat de woningen van warmte en koeling worden voorzien. Op dit moment wordt nog nagedacht of er eerst een tijdelijke opwekvoorziening in de vorm van een E-boiler wordt geplaatst tot het moment dat er bijv. 400 woningen zijn aangesloten, dan wel dat het energiehuis direct vanaf het begin volledig operationeel is.

Op dit moment wordt, in opdracht van OVO, gewerkt aan het voorlopig ontwerp van het energiehuis en distributiesysteem. Naar verwachting zal dit per augustus 2021 zijn afgerond. Op dat moment zullen ook de aansluitvoorwaarden voor woningen op het systeem bekend zijn, inclusief de te hanteren Bijdrage Aansluit Kosten (BAK) per type woning.

Het warmtebedrijf zal moeten opereren binnen de mogelijkheden zoals vastgelegd in de Warmtewet, waarvan versie 2.0 thans bij het parlement ligt voor goedkeuring. Het warmtebedrijf zal haar tariefstelling moeten afstemmen op de huidige en toekomstige leidraad van de Autoriteit Commerciële Markten (ACM). De Gemeente heeft daarbij de voorkeur dat de tarieven gelijk zijn aan de tarieven in de deelgebieden Buurtstede en Veenderij van Veenendaal-oost. DEVO hanteert thans een korting op de maximum tarieven zoals vastgesteld door de ACM. Nadere informatie over de tarieven volgt in de inschrijvingsfase.

4 Huidige warmtesysteem in Veenendaal-oost: systeembeschrijving DEVO

Het deelplan Groenpoort is een onderdeel van de wijk Veenendaal-Oost die daarnaast bestaat uit de deelplannen Buurtstede en Veenderij. DEVO is voor Buurtstede en Veenderij de leverancier van warmte en koude. De warmte- en koudevoorziening voor Buurtstede is reeds in 2008 ontworpen en in 2010 aangelegd. In april 2011 is het energiehuis opgeleverd en daar wordt de benodigde warmte en koude opgewekt. In 2017 is gestart met de bouw van het deelplan Veenderij. Inmiddels zijn ca 1.600 woningen op het systeem van DEVO aangesloten. In de periode t/m 2023 worden de laatste woningen in Buurtstede en met name in Veenderij gebouwd en opgeleverd. In totaal zullen dan ca 2.100 woningen op het systeem van DEVO zijn aangesloten.

Op dit moment wordt de capaciteit van de energiecentrale van DEVO uitgebreid om de groei van het aantal aangesloten woningen op te kunnen vangen. Na afronding (mei 2021) is het systeem van DEVO als volgt:

- WKO met 2 Hoge temperatuur warmtepompen van elk 1,3 MW. Hiermee kan warmte tot ca. 75^o Celsius worden geleverd. Daarnaast leveren de warmtepompen ook de koeling voor de zomer;
- WKK van 1,2 MW thermisch en 1,0 MW elektrisch vermogen. De opgewekte elektriciteit (ca 7 miljoen kWh op jaarbasis) wordt gebruikt om de warmtepompen te voeden. De resterende elektriciteit wordt terug verkocht aan het net. De WKK levert warmte tot ca 90^o Celsius;
- Een E-boiler van 1,5 MW die zowel gebruikt kan worden om warm water te leveren in de zomer, als ook extra capaciteit voor de winter periode. Daarnaast functioneert deze E-boiler ook om on-balans op het elektriciteitsnetwerk op te vangen (power to heat). Deze E-boiler is op verzoek van TNO/RVO

door DEVO geplaatst en is de eerste in zijn soort bij een warmtebedrijf in Nederland. Aan de E-boiler is een uitgebreid meetprogramma gekoppeld om zodoende informatie en ervaring te verzamelen voor soortgelijke projecten toekomstige projecten elders;

- 2 gas boilers van elk 1,75 MW thermisch. Deze worden met name gebruikt als back-up of bij extreme koude.
- Een opslag vat van 200 m³ om piekvraag op te kunnen vangen;
- Alle woningen zijn aangesloten via een driepijpsysteem. D.w.z. een warmte en een koude toevoerleiding en een gemeenschappelijke retourleiding;
- In alle woningen zijn slimme digitale meters geplaatst die online communiceren met centraal geplaatste antennes. Met deze meters wordt het verbruik van warmte door de woningen gemeten en 24/7 worden de waardes ge-upload naar de centrale data base. Door het gebruik van digitale meters heeft DEVO ook een online meet systeem van nu 1600 meetpunten in de wijk, waardoor eventuele lekkages en andere problemen direct worden gedetecteerd.

Ook DEVO is als een publiek-private samenwerking gestart. De aandeelhouders zijn de gemeente Veenendaal (50%) en Quattro Energie B.V. (50%). Deze laatste onderneming is een consortium van een drietal ontwikkelaars die het merendeel van de woningen in Buurtstede en Veenderij heeft ontwikkeld, waaronder Patrimonium Woonservice en LATEI projectontwikkeling.

Doordat de participanten in Quattro Energie B.V. een beperktere rol hebben bij het ontwikkelen van het deelplan Groenpoort is er door Quattro Energie BV voor gekozen om geen aandeelhouder te worden in het nieuw op te richten warmtebedrijf voor Groenpoort.

4.1 Mogelijkheden voor synergie met DEVO

Hoewel het warmtenet in Groenpoort (op basis van het voorlopig systeemontwerp) fysiek gescheiden zal zijn van het warmtenet van DEVO is de Gemeente op zoek naar een vorm van continuïteit tussen DEVO en het nieuw op te richten warmtebedrijf. In beide warmtebedrijven zal de Gemeente aandeelhouder zijn. De Gemeente heeft dan ook baat bij een goede werkrelatie en verstandhouding tussen beide warmtebedrijven. Op een aantal vlakken ziet de Gemeente thema's waar het bereiken van synergie tussen beide warmtebedrijven van belang kan zijn:

- Het hebben van verschillende warmte- en koudetarieven tussen de beide warmtesystemen is gezien de ruimtelijke eenheid van de wijk niet wenselijk.
- Mogelijk biedt een fysieke verbinding tussen beide netten in de toekomst voordelen rondom leveringszekerheid. Daarbij wordt opgemerkt dat DEVO opereert met een driepijpsysteem en dat voor Groenpoort wordt uitgegaan van een vierpijpsysteem.
- De kennis en ervaring binnen DEVO zijn van waarde bij de ontwikkeling van een warmtenet in Groenpoort. Daarbij kan gedacht worden we aan o.a. de volgende aspecten:
 - Kennis van inwoners en van de zaken die in het verleden hebben gespeeld en die meespelen bij beeldvorming rondom warmtenetten;
 - Kennis van politiek-bestuurlijke context;
 - Kennis van warmtebronnen;
 - Ervaring met de samenwerking met de ontwikkelmaatschappij (OVO);
 - Kennis en ervaring op het gebied van operationele bedrijfsvoering.
- De kennis en ervaring die bij de Gemeente intern zijn opgedaan met DEVO blijven van waarde. Daarbij denken we aan o.a. de volgende aspecten:
 - Kennis en ervaring opgedaan met de politiek-bestuurlijke uitdagingen die het deelnemen in een warmtebedrijf met zich meebrengt;
 - Kennis en ervaring rondom specifieke warmtetechnieken (MT-warmtenet, toepassing van WKO-systemen en warmtepompen, voor- en nadelen van driepijps oplossing);
 - Kennis en ervaring rondom de ervaring die bewoners hebben met een warmtebedrijf en de bijbehorende tariefstructuur;

- Kennis en ervaring rondom het belang van goede afspraken met aannemers en een goede instructie richting de nieuwe bewoners over gebruik van het energiesysteem;
- Warme ingang bij de netbeheerders die actief zijn in het gebied (Stedin en Liander).

Uit bovenstaande blijkt dat, hoewel er sprake zal zijn van twee warmtebedrijven en (waarschijnlijk) fysiek gescheiden netten, er wel een vorm van synergie en afstemming zal moeten zijn tussen beide bedrijven. Operationele samenwerking kan daarnaast voor beide bedrijven tot verlaging van kosten leiden. Tijdens de inschrijvingsfase worden gegadigden uitgenodigd hun visie op de synergie c.q. samenwerkingskansen / mogelijkheden te geven.

5 Belang van bewonersparticipatie

De Gemeente heeft besloten de aanleg en exploitatie van het collectieve systeem voor de levering van warmte en koeling in Groenpoort door middel van een publiek-private samenwerking te realiseren, waarbij het uitgangspunt is dat de deelneming door de Gemeente en door de private partner bij aanvang elk 50% bedraagt. De Gemeente hecht veel belang aan een groot draagvlak onder de bewoners in Groenpoort voor het warmtebedrijf en verwacht van het warmtebedrijf initiatieven om de betrokkenheid van de bewoners in de nieuwe wijk zo groot mogelijk te maken en te houden.

De participatie van de bewoners kan op verschillende manieren worden vormgegeven. De Gemeente heeft een voorkeur om bewoners van de nieuwe woonwijk zowel bestuurlijk als financieel zeggenschap in het warmtebedrijf te geven door de bewoners in de vergadering van aandeelhouders van het op te richten warmtebedrijf door een lokale energiecoöperatie te laten vertegenwoordigen. Ook is er in dat verband de voorkeur om een substantieel deel van de eenmalige aansluitbijdrage, die de bewoners voor de aansluiting op het warmtenet betalen, als kapitaal in het op te richten warmtebedrijf in te brengen. De Gemeente zou deze mogelijkheden met haar toekomstig samenwerkingspartner in ieder geval graag verkennen. Uitgangspunt van deze optie zou zijn dat individuele bewoners daarbij niet worden verplicht om mede-eigenaar van het warmtebedrijf te worden. Zij zouden dan de keuze krijgen of zij van die mogelijkheid gebruik willen maken. Over de omvang van de deelneming van de bewoners in het warmtebedrijf heeft de Gemeente geen expliciete uitspraak gedaan. Naar verwachting zal sprake zijn van een groeimodel, omdat de ontwikkeling van de nieuwe wijk ook een aantal jaren duurt. De deelneming van de inwoners zal in mindering worden gebracht op de aanvankelijke deelneming van de Gemeente van 50%.

De Gemeente hecht er waarde aan dat de uitwerking van de bewonersparticipatie in samenspraak met de private partner tot stand komt en tijdig in werking kan treden. In dat verband is het uiteraard van belang dat bij de oprichting van het warmtebedrijf de bewoners van de wijk nog niet bekend zijn. Daarom zal het noodzakelijk zijn om na de oprichting van het warmtebedrijf een proces in te richten, waarbij de toekomstige inwoners van de wijk zo vroeg mogelijk worden mee genomen in de mogelijkheden van bewonersparticipatie.

Zoals gezegd, zou de Gemeente deze mogelijkheden met haar toekomstig partner graag (verder) verkennen. Tijdens de inschrijvingsfase worden gegadigden uitgenodigd om hun visie op deze voorkeur van de Gemeente t.a.v. de bewonersparticipatie te geven. Gegadigden wordt dan ook de mogelijkheid geboden om alternatieve vormen van bewonersparticipatie voor te stellen. Gegadigden krijgen ook de gelegenheid hun visie op het verminderen en/of beëindigen van de deelneming door de Gemeente te geven.

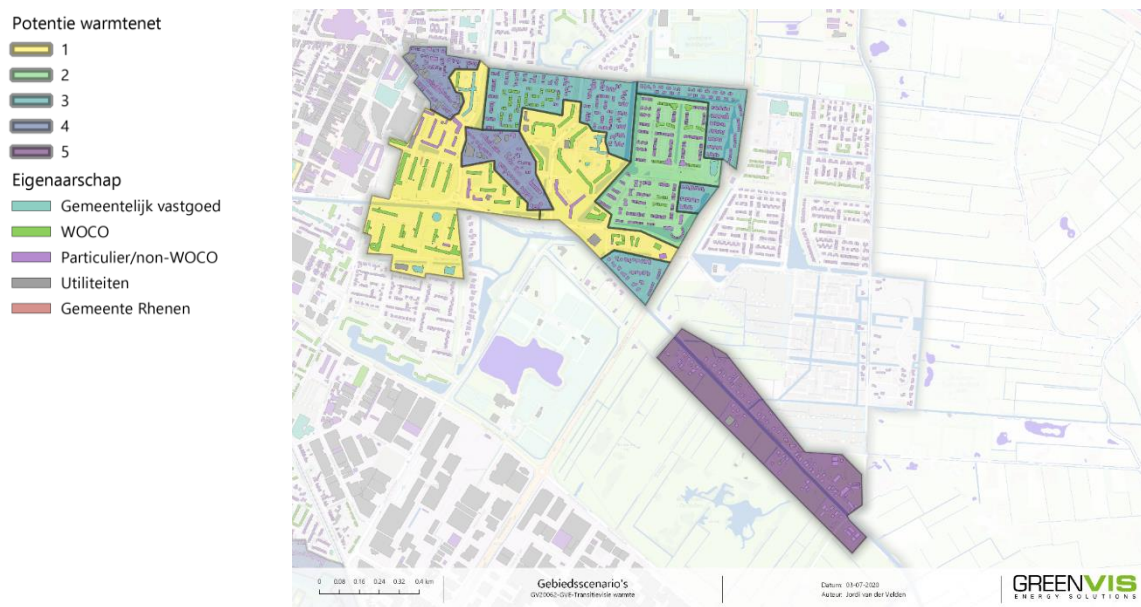
6 Groenpoort als opstap naar verduurzaming van de bestaande gebouwde omgeving

Het energieconcept zoals is uitgedacht voor Groenpoort en de gevraagde vorm en mate van bewonersparticipatie zou op de langere termijn ook interessant kunnen zijn voor verduurzaming van de bestaande bouw in Veenendaal. De Gemeente werkt aan een definitieve Transitievisie Warmte die in 2021 gereed zal zijn. Als onderdeel daarvan is er in het najaar van 2020 onderzoek gedaan in een zestal verkenningsswijken om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor het aardgasvrij maken van de bestaande bouw.

Uit het onderzoek blijkt dat er een aantal gebieden zijn waar een warmtenet naar verwachting de goedkoopste oplossing is om van het aardgas te gaan. Hieronder zijn twee kansrijke gebieden uitgelicht waarvoor de Gemeente overweegt om in de periode tot 2025 de kansen voor een warmtenet verder uit te werken. Dit vormt geen onderdeel van de scope van de opdracht voor Groenpoort, maar biedt wel een doorkijk voor de ambities van de Gemeente in de bestaande bouw, en de kansen die daar – in de toekomst – voor partijen kunnen liggen.

6.1 Oostzijde Veenendaal

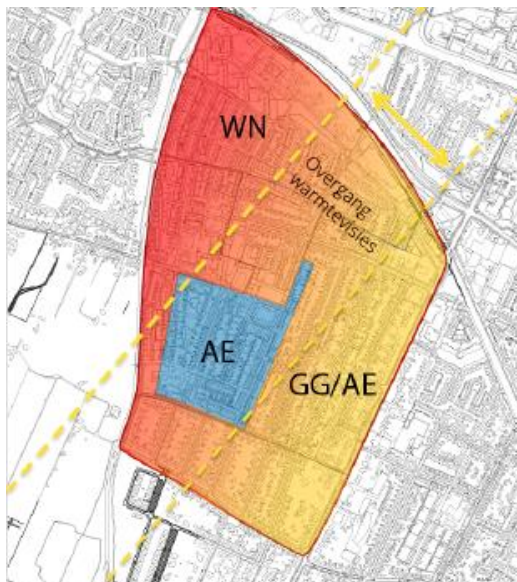
In de bestaande bouw ten oosten van het centrum van Veenendaal bevindt zich een cluster woningen (veelal hoogbouw/appartementencomplexen) waar een aanzienlijk warmtenet gerealiseerd zou kunnen worden en waarmee al flinke aardgasreductie zou kunnen worden gerealiseerd in Veenendaal richting 2030. In onderstaande figuur is de mate van kansrijkheid van verschillende deelgebieden voor een warmtenet weergegeven, waarbij het gele gebied het meest kansrijk is en het paarse gebied het minst kansrijk. Voor het gele gebied is ook (op quickscan niveau) een conceptontwerp voor een mogelijk warmtenet opgenomen. Voor voeding van het warmtenet lijken de best kansen te liggen bij een combinatie van aquathermie i.c.m. WKO en industriële warmtepompen. Een piekvoorziening op aardgas lijkt in eerste instantie een verstandige keuze. In de Transitievisie Warmte 0.5 van de Gemeente is meer informatie opgenomen over dit gebied.





6.1.1 Het Franse Gat

De bestaande wijk 'Het Franse Gat' wordt komende jaren grootschalig aangepakt. Waarschijnlijk zal er daarbij deels sprake zijn van sloop en nieuwbouw. Doordat nog onduidelijk is in welke mate er nieuwbouw (i.c.m. verdichting) plaats zal vinden, is het lastig om de kansen voor een warmtenet al volledig in beeld te brengen. Een eerste verkenning laat zien dat de grootste kansen liggen in de gestapelde bouw aan de noord- en westzijde van de wijk. Afhankelijk van de verdere ontwikkeling van de plannen zou een warmtenet verder of minder ver de wijk in gelegd kunnen worden. In onderstaande afbeelding is globaal de voorlopige (concept-) warmtevisie voor de wijk vormgegeven.



6.1.2 Toekomst

Bovenstaande wijken zullen door de Gemeente in de toekomst mogelijk ook van een collectief warmtesysteem worden voorzien, mogelijk met een vergelijkbaar energieconcept en daar zullen in de toekomst dus kansen voor partijen liggen die geïnteresseerd zijn in het realiseren/exploiteren van een vergelijkbare soort

energievoorziening. Of en in hoeverre de Gemeente daar weer in een PPS-verband wenst op te treden is op dit moment nog niet duidelijk. E.e.a. is mede afhankelijk van verdere beleidsvorming rondom de warmtetransitie en ontwikkeling van wet- en regelgeving rondom het thema warmtetransitie.

In de Transitievisie Warmte 0.5 is omschreven wat de huidige inzichten zijn rondom de energietransitie in Veenendaal en wat de voorlopige conclusies zijn wat betreft een warmtenet in de bestaande bouw tot 2030. De Transitievisie Warmte 0.1 bevat de in april 2020 door de gemeenteraad vastgestelde (verkennende) kaders voor de warmtetransitie in Veenendaal.

Tijdens de inschrijvingsfase worden gegadigden uitgenodigd hun visie op een eventuele rol van het warmtebedrijf in de energietransitie van de bestaande bebouwing te geven.