

Energie  
landschap



# Noordertuin

## Regionaal Warmteplan Noordertuin

Wijnegem | Warmtebeleidsplan

13 mei 2024





## Contactpersoon

**HENDRIK-JAN STEEMAN,**  
**M.SC, PHD**  
Project Manager Energy Transition  
| Solution Lead Energy Transition

M +32 498 925 949  
E [hendrikjan.steeman@arcadis.com](mailto:hendrikjan.steeman@arcadis.com)

Arcadis Belgium nv  
Gaston Crommenlaan 8  
bus 101  
9050 Gent  
België

---

In samenwerking met



# Inhoudsopgave

<b>Leeswijzer</b>	<b>5</b>
<b>1 Regionale samenwerking Noordertuin</b>	<b>6</b>
1.1 Beleidsfocus	6
1.2 Aanpak fossielvrij	8
1.2.1 Gebouwwericht beleid	8
1.2.2 Gebiedsgericht beleid	9
1.2.3 Beleid eigen patrimonium	9
1.3 Proces en organisatie	10
1.3.1 Samenwerken aan de ontwikkelplannen	12
1.3.2 Noordertuin-brede aanpak naar transitiegereed	12
1.3.3 Noordertuin-breed uniform communiceren	13
1.3.4 Stappen richting Noordertuin-brede samenwerking	13
<b>2 Startkansen voor Wijnegem</b>	<b>15</b>
<b>3 Ontwikkelplan</b>	<b>17</b>
3.1 Stappenplan project	17
3.1.1 Fase 1 Vastleggen wijk	17
3.1.2 Fase 2 Wijkuitvoeringsplan	18
3.1.2.1 Stap 1 – start	19
3.1.2.2 Stap 2 – Warmteprogramma	20
3.2 Bijhorend beleidskader gemeente	22
3.2.1 Beleidsacties	22
3.2.2 Bijsturing warmtezoneringkaart	22

## Tabellen

Tabel 1 Overzicht trekkers en betrokkenen per beleidsaanbeveling/ontwikkelplan. (X betrokken, - nvt)	11
Tabel 2 Overzicht onderbouwing keuze trekker ontwikkelplan (impactscore 0-nvt, 1 – beperkte impact, 2 - grote impact, 3 belangrijkste impact)	12
Tabel 2 Overzicht startkansen bij de verschillende ontwikkelplannen	15

## Figuren

Figuur 1 Organisatie Noordertuin-brede samenwerking	14
Figuur 2 Startkansen aangeduid op kaart. Nummering volgens tabel 2	16
Figuur 3 Aanduiding zone wijkuitvoeringsplan op warmtezoneringskaart	18
Figuur 4 Proces wijkuitvoeringsplan fossielvrij	18

## Leeswijzer

Dit warmtebeleidsplan dient samen gelezen te worden met “[Regionaal Warmteplan Noordertuin – Overkoepelend deel | Warmtevisie en warmtezonering](#)”. In dit overkoepelend deel van het warmteplan wordt de lokale context geschetst, een visie op de warmtetransitie meegegeven en de warmtezoneringsskaarten met toekomstvisie per wijk geschetst.

# 1 Regionale samenwerking Noordertuin

## 1.1 Beleidsfocus

Het warmtebeleid binnen de 7 gemeenten van Noordertuin kan uitgebouwd worden rond 8 focuspunten.

### 1. We zetten in op een betaalbare warmtetransitie voor alle inwoners en bedrijven (betaalbaarheid)

De betaalbaarheid (kostenneutraliteit) is op dit moment de belangrijkste blokkerende factor om snelheid te maken in de overstap naar fossielvrije verwarming. Hoewel een groep mensen vandaag al anticipeert en de overstap maakt, is dit voor de meesten niet mogelijk. Veel van de hefboomen liggen hier bij een hogere overheid, maar de gemeente kan zelf ook actie nemen om de betaalbaarheid te verbeteren via bijvoorbeeld groepsaankopen of een herziening van gemeentelijke premies.

### 2. We maken no regret keuzes en vermijden lock-ins op het snelst mogelijk pad naar fossielvrije verwarming (snelheid)

Het warmteplan is niet in steen gebeiteld en veel definitieve keuzes (investeringsbeslissingen) zullen pas gemaakt worden als alle (financiële) randvoorwaarden vervuld zijn. Aangezien veel van de eerst nodige acties compatibel zijn met meerdere technische oplossingen (bv transitiegereed maken van gebouwen of keuze warmtebron bij kleinschalig warmtenet), hoeft dit de gemeente en anderen er niet van te weerhouden om reeds te starten met de no regret maatregelen zoals het transitieklaar maken van gebouwen of de opstart van een integrale gebiedsaanpak. Op sleutelmomenten voor een gebouw of gebied zetten we maximaal in op het vermijden van lock-ins. Een lock-in is het verschijnsel dat ontstaat als een maatregel die je neemt, belet om nadien nog betere maatregelen uit te voeren, waardoor het einddoel (bv fossielvrij) moeilijker te bereiken wordt.

---

*Het zal nodig zijn om iedereen te stimuleren én te ondersteunen om binnen de eigen mogelijkheden de hoogst mogelijke snelheid aan te houden in een stappenplan richting fossielvrij verwarmen*

---

### 3. In warmtenetgebieden bereiden we ons nu al voor om een toekomstige implementatie mogelijk te maken (gebiedswerking)

Grootschalige werken in de openbare ruimte vergen heel veel coördinatie en een integrale aanpak. Koppelkansen met andere opgaven zoals bv rioleringsvernieuwingen moeten maximaal in kaart gebracht worden om te vermijden dat straten voor lange tijd niet meer bereikbaar zijn voor een warmtenet. Daarnaast ontstaan er ook tijdsvensters vanuit de gebouwen die bepalend kunnen zijn. Daarom wordt best nu al gestart met de planvorming in deze gebieden.

### 4. We zetten de nodige juridische instrumenten in om het warmtebeleid vorm te geven (instrumentarium)

Via instrumenten met verordenend karakter zoals Stedenbouwkundige verordeningen of RUPs kan de gemeente bepaalde elementen van haar visie afdwingbaar maken. Zo kan bv bij nieuwbouw een aansluitplicht op een warmtenet of het voorzien een centrale stookplaats opgelegd worden. Deze instrumenten zullen nodig zijn om een duidelijk, stabiel en effectief kader te creëren waardoor iedereen die (ver)bouwt weet wat van hem of haar verwacht wordt. De inhoudelijke uitwerking van een gecoördineerd stedenbouwkundig instrumentarium voor warmtebeleid gebeurt daarbij best op Vlaams niveau. De Provincie Antwerpen kan hierbij ondersteuning bieden.

#### 5. We werken resultaatgericht van pilootproject naar doorbraakprojecten tot opschaling (piloot naar doorbraak)

In een transitie is het realiseren van de eerste projecten en het creëren van succesverhalen zeer belangrijk om enerzijds bij te leren en anderzijds mensen te inspireren en te overtuigen dat de transitie nu echt in gang gezet is. Het beleid van de gemeente kan hierop inzetten door te starten met **pilootprojecten**. De evaluatie van die pilootprojecten kan meegenomen worden in de **doorbraakprojecten** die nodig zijn om nadien tot een **grotere opschaling** te komen.

#### 6. We volgen de juiste processen binnen een duidelijke organisatie (proces)

Binnen Energielandschap Noordertuin is er een actieve samenwerking tussen de 7 gemeenten en de Provincie Antwerpen. Deze samenwerking laat toe om de inhoudelijke uitwerking van de actiepunten binnen het warmtebeleid te verdelen onder de gemeenten en zo samen meer te verwezenlijken. Om de warmtetransitie te realiseren is het vervolgens belangrijk dat alle uitgewerkte acties en plannen rond warmtebeleid geïntegreerd worden in de reguliere werking van de gemeentelijke administratie en partnerorganisaties. Zowel bij de plan- als de uitvoeringsfase van projecten zorgen we er ook voor dat alle nodige voorwaarden zijn vervuld vooraleer overgegaan wordt naar een volgende stap. Zorgvuldigheid is hier belangrijk om de middelen goed in te zetten.

#### 7. We rekenen op iedereen en nemen iedereen mee in ons verhaal (mensen)

De gemeente heeft een regierol in de warmtetransitie maar kan weinig bereiken zonder de medewerking van alle stakeholders. Het vormen van een warmtecoalitie is een sleutel tot succes. Een dergelijke warmtecoalitie bestaande uit voorlopers uit verschillende sectoren (burgercoöperaties, patrimoniumbeheerders, sociale huisvestingsmaatschappij, ontwikkelaars, enz.) is nodig om dingen in beweging te zetten. Omgekeerd laten we ook niemand achter. Het Europese sociaal klimaatfonds laat toe om extra middelen te voorzien voor kwetsbare huishoudens en kwetsbare micro-ondernemingen.

#### 8. We communiceren duidelijk en brengen de nodige inzichten naar inwoners en bedrijven (communicatie)

Voor een belangrijk deel van de mensen is de warmtetransitie iets dat nog heel ver weg is en pas tegen 2050 dient te gebeuren. Anderen zijn zich wel al bewust van de urgentie en willen stappen zetten, maar weten niet hoe. We zetten met onze partners in op eenduidige en makkelijk bereikbare informatie en leiden de inwoners en bedrijven naar ontzorgende initiatieven.

## 1.2 Aanpak fossielvrij

Uit de warmtezoneringskaart blijkt dat voor 77% tot meer dan 90% (afhankelijk van de gemeente) van de warmtevraag in 2050 een **individuele all-electric warmtepomp** de oplossing is met de laagste maatschappelijke kost. Het all-electric transitiepad zal in Noordertuin dus veruit de belangrijkste bijdrage leveren aan het fossielvrij maken van de warmtevraag voor gebouwen. In dit transitiepad is de effectiviteit van een **gebouwericht beleid op schaal van de gemeente leidend** om voortgang te maken. Een gebiedsgericht beleid kan daarbij aanvullend en versterkend werken door bijvoorbeeld in te zetten op collectieve wijkrenovaties. In tweede fase zal ook gebiedsgericht beleid nodig zijn om elektrische netten te versterken en uiteindelijk het gasnet uit te faseren.

Het verwachte aandeel van **warmtenetten** in 2050 is procentueel misschien niet in alle gemeenten heel groot, het is wel essentieel om grotere appartements- en tertiaire gebouwen in de verschillende kernen fossielvrij te maken. In de transitiepaden die uitgaan van warmtenetten is de effectiviteit van het **gebiedsgericht beleid leidend** in de voortgang om warmtenetten te realiseren. Het algemene gebouwerichte beleid zal een ondersteunende rol spelen.

### 1.2.1 Gebouwericht beleid

In alle gemeenten maakt de warmtevraag voor individuele woningen een belangrijk deel uit van de totale warmtebehoefte. Het warmtebeleid in de 7 gemeenten zal dus in belangrijke mate moeten richten op het fossielvrij maken van individuele woningen. Voor dergelijke individuele woningen zal volgens de warmtezoneringskaart en warmtevisie vooral individuele warmtepompen (all-electric transitiepad) als voorkeursoplossing optreden. Volgens de tussentijdse doelstellingen 2030 van het warmteplan (zie §3.3 van het Regionaal Warmteplan Noordertuin – overkoepelend deel) ligt hier een grote uitdaging.

**Beleidsaanbeveling 1: Voer een beleid om de uitrol van warmtepompen bij individuele woningen te versnellen**

Naast de individuele woningen spelen ook tertiaire gebouwen een belangrijke rol in de warmtevraagmix. Afhankelijk van de ligging van een tertiair gebouw volgens de warmtezoneringskaart zal ofwel een individuele warmtepomp ofwel een collectieve oplossing (warmtenet) de voorkeur genieten. Aangezien de warmteclusters met kansen voor een warmtenet een beperkt deel van het grondgebied beslaan, is het nodig om ook een beleid te voeren dat de transitie naar warmtepompen bij tertiaire afnemers in goede banen leidt en versnelt.

**Beleidsaanbeveling 2: Voer een beleid om de uitrol van warmtepompen bij tertiaire gebouwen te versnellen in de all-electric zones**

Een specifiek aandachtspunt zijn de gebouwen die vandaag nog met stookolie verwarmd worden. Gezien de verplichte uitfasering van stookolie bestaat hier het risico dat deze gebouwen massaal overschakelen naar aardgas of een andere fossiele brandstof.

**Beleidsaanbeveling 3: Voer een beleid om bij de uitfasering van stookolie een overstap naar een andere fossiele brandstof te vermijden en meteen te investeren in fossielvrije warmte**

Sleutelmomenten om de overstap naar fossielvrij (warmtepomp of warmtenet) te maken zijn het einde van levensduur van de bestaande ketel, een renovatie en de aankoop van een gebouw. Hoeksteen van het beleid moet dus zijn om tegen of op deze sleutelmomenten zoveel mogelijk gebouwen transitiegereed te maken. Dit betekent dat het gebouw comfortabel verwarmd kan worden bij de temperatuur van de warmtepomp of warmtenet en dat de warmtepomp of het warmtenet kan aangesloten worden op de CV-installatie van het gebouw (warmtepomp of warmtenetready). Voor grotere appartementsgebouwen met individuele ketels per appartement vereist dit een ombouw naar een collectieve stookplaats.



Beleidsaanbeveling 4: Voer een uniforme communicatie en bied ondersteuning rond isolatie-aanpak en stappenplan transitiegereed

## 1.2.2 Gebiedsgericht beleid

De warmtezoneringskaart biedt een langetermijnperspectief op de gebieden waar een warmtenet de oplossing met de laagste maatschappelijke kosten is, rekening houdend met de kostprijs van de aanwezige duurzame bronnen. Er wordt echter nog geen uitspraak gedaan over de financiële randvoorwaarden die moeten voldaan zijn om de business case ten opzichte van de huidige fossiele verwarming sluitend te maken. In het proces van de warmtenetontwikkeling zitten we nog in de eerste stap: het Projectidee.

Om verdere stappen te zetten richting implementatie is het aangewezen dat voor de verschillende types warmtenetten en bronnen een pilootproject of doorbraakproject wordt opgezet waarmee ervaring wordt opgebouwd. Hiermee wordt de vraag beantwoord onder welke financiële condities er een economisch haalbaar project ontstaat. Aan de hand van deze piloot- of doorbraakprojecten kan er dan een kader opgesteld worden hoe met de ontwikkeling van warmtenetten in de gemeente wordt omgegaan.

Beleidsaanbeveling 5: Stel een kader op voor de ontwikkeling van een (grootschalig) warmtenet obv aquathermie

Beleidsaanbeveling 6: Stel een kader op voor de ontwikkeling van lokale warmtenetten obv KWO of andere lokale bronnen in clusters met grote afnemers

Beleidsaanbeveling 7: Stel een kader op voor de ontwikkeling van een warmtenet met een industriële afnemer als startkans

In het kader van het LEKP hebben de gemeenten zich geëngageerd om een klimaattafel voor een wijkgerichte renovatie-aanpak te organiseren en 25 collectieve fossielvrije renovaties per 1000 wooneenheden tegen 2030 te behalen. Deze wijkgerichte renovatie-aanpak kan aangevuld worden met een wijkuitvoeringsplan waarin beschreven wordt hoe de wijk uiteindelijk volledig fossielvrij wordt, in overeenstemming met de warmtezoneringskaart.

Beleidsaanbeveling 8: Gebruik wijkrenovaties om de warmtetransitie te versnellen en meteen een wijkuitvoeringsplan fossielvrij op te maken

## 1.2.3 Beleid eigen patrimonium

De gemeente zal haar eigen patrimonium inzetten als hefboom om de warmtetransitie te versnellen. Gemeentegebouwen waar werken gepland zijn zullen als pilootcase gebruikt worden om de beleidsaanbevelingen op toe te passen.

## 1.3 Proces en organisatie

In de voorgaande paragrafen zijn de gebouw- en gebiedsgerichte beleidsaanbevelingen beschreven die door de gemeenten, in samenwerking met betrokken partijen, verder worden uitgewerkt. Dit hoeft elke gemeente niet afzonderlijk te doen, maar kan in samenwerking met de andere gemeenten in Noordertuin opgepakt worden. **Hiervoor werd per beleidsaanbeveling een ontwikkelplan opgesteld dat telkens door 1 gemeente zal getrokken worden.** De voordelen van regionale samenwerking zijn verdeling van de inspanningen, schaalvoordeel in de uitvoering, het kunnen leren van elkaars ervaringen, en uniformiteit in communicatie, voorlichting en andere uitingen richting inwoners.

De warmtetransitie zal sneller en makkelijker gaat als je er samen aan werkt. Om deze samenwerking in uitvoering van het regionale warmteplan concreet vorm te geven, wordt een Noordertuin-brede warmtetafel opgericht binnen de lopende samenwerking 'Energielandschap Noordertuin', getrokken door de Provincie Antwerpen. Deze warmtetafel kan onder andere helpen met de volgende werkzaamheden:

- Het uitwerken van de ontwikkelplannen per beleidsaanbeveling. Op die manier kunnen gemeenten die voor dezelfde uitdagingen staan samenwerken aan de juiste oplossingen
- Het uitvoeren van een piloot- of doorbraakproject per ontwikkelplan
- Het inrichten van gezamenlijke communicatie naar inwoners en partners en ondersteunen van bestaande initiatieven. Zo kan tempo worden gemaakt, kunnen concrete resultaten worden geboekt en kunnen gemeenten van elkaar leren.
- Ook zorgt de warmtetafel voor het kosten-efficiënt waarmaken van doelen en wordt de samenwerking met partners gewaarborgd.

**Op basis van de lessen van het piloot- of doorbraakproject binnen de trekkende gemeente, zullen de overige gemeenten voor wie het ontwikkelplan en bijhorende beleidsaanbeveling relevant is, het kader dat in uitvoering van een ontwikkelplan werd opgesteld, kunnen overnemen.**

*Tabel 1 geeft een overzicht van welke ontwikkelplannen door welke gemeente getrokken worden. De keuze van de trekker werd telkens bepaald obv de impact in elke gemeente (zie*

Tabel 2).

Tabel 1 Overzicht trekkers en betrokkenen per beleidsaanbeveling/ontwikkelplan. (X betrokken, - nvt)

Ontwikkelplan	Brasschaat	Brecht	Kapellen	Schilde	Schoten	Stabroek	Wijnegem
1 - Uitrol van warmtepompen bij individuele woningen versnellen	x	x	x	trekker	x	x	x
2 - Uitrol van warmtepompen bij tertiaire gebouwen versnellen in de all-electric zones	x	x	trekker	x	x	x	x
3 - Bij de uitfasering van stookolie een overstap naar een andere fossiele brandstof vermijden en meteen investeren in fossielvrije warmte	x	trekker	x	x	x	x	x
4 - Uniforme communicatie en ondersteuning rond isolatie-aanpak en stappenplan transitiegereed	x	x	x	x	x	x	x
5 - Kader voor de ontwikkeling van een (grootschalig) warmtenet obv aquathermie	-	x	-	-	trekker	-	x
6 - Kader voor de ontwikkeling van lokale warmtenetten obv KWO of andere lokale bronnen in clusters met grote afnemers	trekker	x	x	x	x	x	x
7 - Kader voor de ontwikkeling van een warmtenet met een industriële afnemer als startkans	-	x	-	-	x	trekker	x
8 - Van wijkrenovaties naar een wijkuitvoeringsplan fossielvrij	x	x	x	x	x	x	trekker

Tabel 2 Overzicht onderbouwing keuze trekker ontwikkelplan (impactscore 0-nvt, 1 – beperkte impact, 2 - grote impact, 3 belangrijkste impact)

Ontwikkelplan	Indicator	Brasschaat	Brecht	Kapellen	Schilde	Schoten	Stabroek	Wijnegem
1	Aandeel warmte-vraag Individuele woningen	58%	54%	64%	75%	43%	42%	41%
2	Aandeel warmte-vraag Grote tertiaire gebouwen	7%	4%	8%	3%	4%	4%	4%
3	Impact-score	1	2	1	1	1	1	1
4	Impact-score	Overkoepelende aanpak getrokken door de provincie						
5	Impact-score	0	1	0	0	2	0	2
6	Impact-score	2	1	1	1	2	2	2
7	Impact-score	0	1	0	0	1	3	1
8	Impact-score	2	2	2	2	2	2	2

### 1.3.1 Samenwerken aan de ontwikkelplannen

Er zijn verschillende gemeenten in Noordertuin die dezelfde voorkeursoplossing(en) hebben in het Warmteplan. Voor elke voorkeursoplossing die mogelijkheden biedt voor gemeenten om samen op te trekken, is een beleidsaanbeveling/ontwikkelplan gemaakt en is een pilotgemeente aangewezen die de trekker wordt van een werkgroep waarin de voorkeursoplossing obv een startkans versneld wordt ontwikkeld. Tabel 1 geeft weer welke beleidsaanbevelingen/ontwikkelplannen door welke gemeente wordt getrokken. In de werkgroep nemen ook de overige gemeenten deel die dezelfde voorkeursoplossing hebben geprioriteerd. Op deze manier kan de voorkeursoplossing gezamenlijk uitgewerkt worden, en hoeven gemeenten niet allemaal afzonderlijk aan hetzelfde te werken. De pilotgemeente wordt het eerste voorbeeld van de uitwerking van de voorkeursoplossing in de praktijk en de overige gemeenten kunnen kennis en ervaring opdoen waardoor startkansen ook daar snel kan worden uitgevoerd.

### 1.3.2 Noordertuin-brede aanpak naar transitiegereed

Aan de slag gaan met besparen en transitiegereed maken van woningen is in alle gemeenten in Noordertuin een belangrijke eerste stap. Het ligt dan ook voor de hand om hier samen in op te trekken, door ervoor te zorgen dat middels het standaardiseren van een isolatieaanpak: elke inwoner van Noordertuin kan gebruik



maken van hetzelfde verduurzamingspakket dat voor het bouwjaar of woningtype van zijn of haar woning relevant is. Dit verduurzamingspakket zou voor alle gemeenten in Noordertuin op dezelfde manier aangeboden kunnen worden via uniforme communicatie. Het Energiehuis IGEAN en het Centrum voor Duurzaam Bouwen en Wonen van de Provincie Antwerpen (Kamp C) kunnen hierbij een belangrijke rol spelen in de uniformiteit. **Deze isolatie-aanpak richt zich zeer expliciet op het snel transitiegereed maken van gebouwen in overeenstemming met paragraaf 3.2.1 uit het Regionaal Warmteplan Noordertuin – Overkoepelend deel | Warmtevisie en warmtezonering** en Beleidsaanbeveling 4. Deze Noordertuinbrede isolatieaanpak naar transitiegereed wordt getrokken door de provincie.

Ook kan er via de Noordertuin-brede samenwerking worden afgesproken om per gemeente te focussen op een bepaalde doelgroep door middel van gerichte campagnes. Zo kan elke gemeente zich toespitsen op één doelgroep en leren hoe deze het beste benaderd kan worden. Deze ervaringen kunnen vervolgens regionaal worden uitgewisseld.

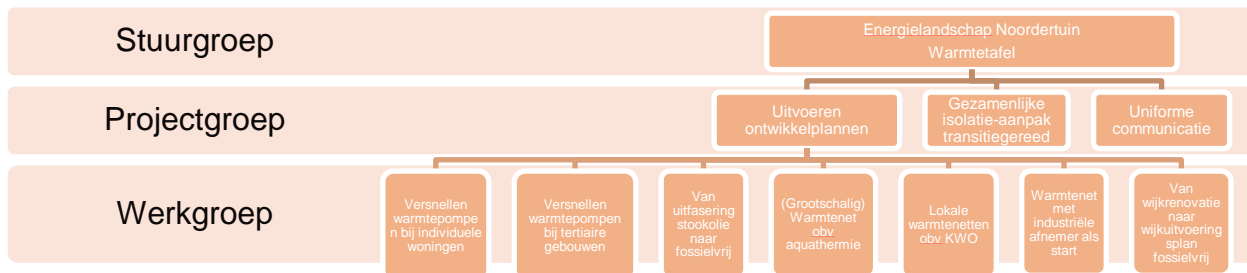
### 1.3.3 Noordertuin-breed uniform communiceren

Er liggen regionale kansen om richting inwoners en andere betrokken op een uniforme manier te informeren over de verschillende fases en stappen in de warmtetransitie. Een gezamenlijk loket en een gezamenlijke website biedt mogelijkheden om bijvoorbeeld partijen inzicht te geven in de beschikbare financieringsmogelijkheden op zowel lokaal, provinciaal als Vlaams niveau. Ook kan een kalender worden toegevoegd met daarin informatie over op het gebied van voorbeeldwoningen die in naburige gemeenten te bezoeken zijn en voorlichtingsavonden en evenementen die georganiseerd worden in Noordertuin rondom warmte, besparen en transitiegereed maken. Het platform kan ook gebruikt worden om geleerde lessen met elkaar te delen. Bijvoorbeeld door goede voorbeelden (provinciaal/regionaal) te verzamelen en te delen van bijvoorbeeld aquathermieprojecten, projecten op bedrijventerreinen of door kennis uit te wisselen over financieel haalbare oplossingen.

### 1.3.4 Stappen richting Noordertuin-brede samenwerking

Een Noordertuin-brede samenwerking vraagt om een goed werkbaar samenwerkingsstructuur. Daarin zijn vele vormen mogelijk. Figuur 1 geeft een voorstel voor een mogelijke samenwerkingsvorm voor een regionale samenwerking. Voor de verdere organisatie van de Noordertuin-brede samenwerking zijn er een aantal stappen die na het goedkeuren van de Warmteplannen moeten worden uitgewerkt:

1. Zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande structuren. Binnen het al bestaande samenwerkingsverband Energielandschap Noordertuin, de eventuele bestaande regionale overlegstructuren met alle gemeenten en andere samenwerkingspartners, valideren of het voorstel voor een organisatievorm juist is. Hier kan gekeken worden of de tafel moet worden aangevuld met andere partijen
2. Afspraken maken voor de definitieve invulling van het organogram. Onder ander over bezetting tussen gemeenten onderling en andere betrokken partijen. Hierbij specifieke aandacht voor de strategische en uitvoerende lagen binnen de organisatievorm. Binnen deze lagen kunnen verschillende partijen zitting nemen. Dit hoeven niet dezelfde mensen te zijn en niet dezelfde organisaties.
3. Na deze stap verder concretiseren en toewijzen van de verschillende taken die vallen binnen de organisatievorm over de betrokken partijen en de verschillende gemeenten, zoals de doelgroepen aanpakken.



*Figuur 1 Organisatie Noordertuin-brede samenwerking*

Om ervoor te zorgen dat de bevindingen en resultaten uit de ontwikkelplannen en pilotprojecten leiden tot een effectieve versnelling van de warmtetransitie, moeten ze geïntegreerd worden in de reguliere werking van de gemeente. Daarvoor is het nodig dat een structuur binnen de gemeente wordt opgezet waarin een duidelijke trekker (**coördinerend ambtenaar**) wordt aangeduid die de instrumenten die binnen de stuurgroep Noordertuin zijn goedgekeurd vertaalt naar de eigen gemeente. Per betrokken dienst wordt een ambtenaar aangeduid die het warmteplan mee opvolgt voor zijn/haar dienst en verantwoordelijk is voor de acties die op zijn/haar dienst betrekking hebben.

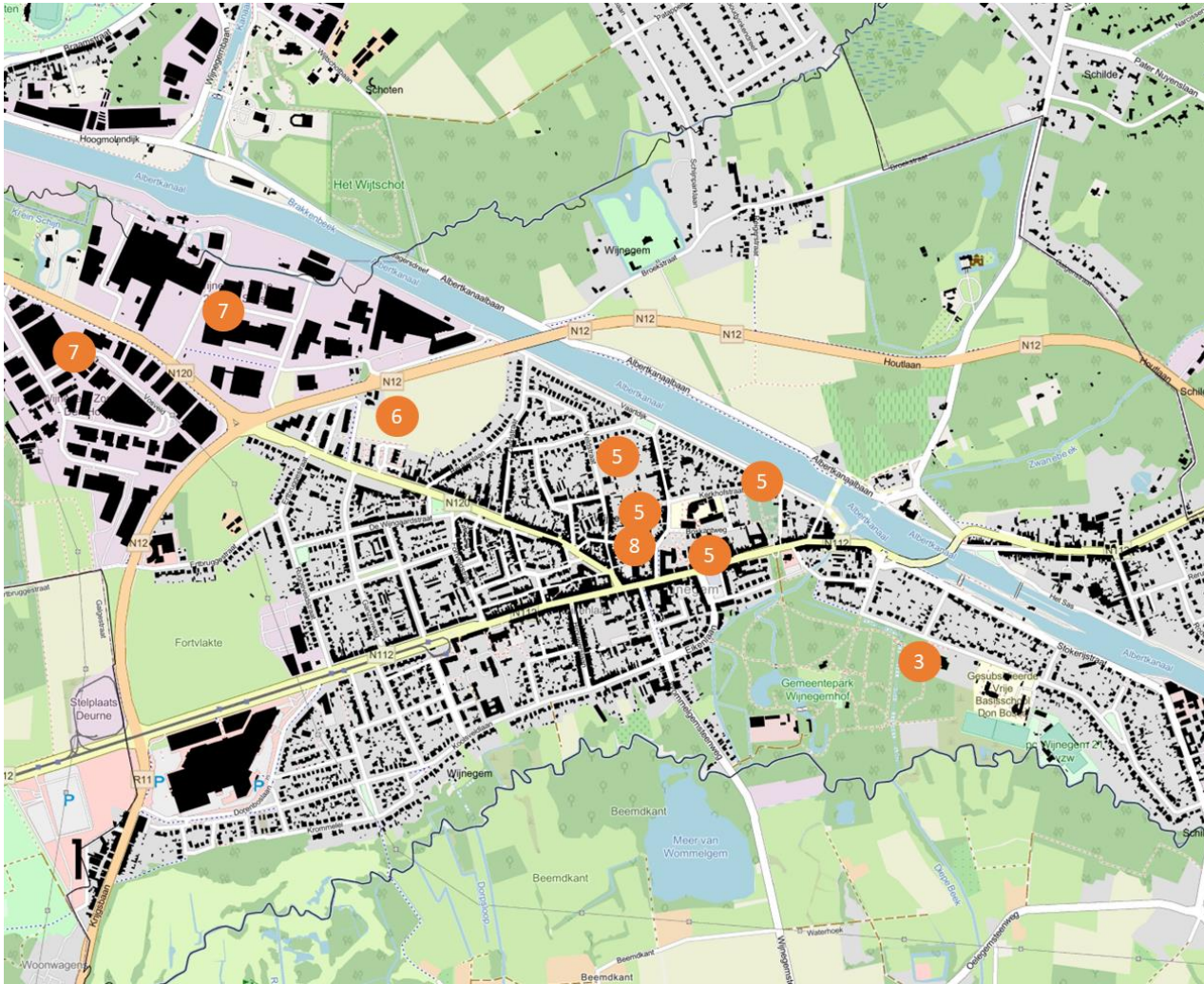
De doelstellingen en verschillende beleidsaanbevelingen uit het warmteplan vormen ook een strategisch kader voor het beleid en kunnen ook financiële implicaties hebben. In het najaar van 2024 gaat een nieuwe legislatuur van start en wordt een meerjarenplan opgemaakt waarin het lokaal bestuur het beleid en de financiën voor de komende 6 jaar vastlegt. Dit is een uitgelezen kans om de beleidsaanbevelingen en bijhorende acties in te verwerken.

## 2 Startkansen voor Wijnegem

Tabel 3 Overzicht startkansen bij de verschillende ontwikkelplannen

Beleids- aanbeveling	Ontwikkelplan	Startkans Beschrijving	Nr
1	Uitrol van warmtepompen bij individuele woningen versnellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- woningen die gerenoveerd worden met omgevingsvergunning</li> <li>- aankoop van woningen met EPC slechter dan D</li> <li>- rijwoningen met EPC slechter dan D, open/halfopen woningen met EPC slechter dan E</li> <li>- woningen gebouwd na 2000 waar de ketel bijna einde levensduur is</li> <li>- woningen met nood aan koeling</li> </ul>	1
2	Uitrol van warmtepompen bij tertiaire gebouwen versnellen in de all-electric zones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gebouwen met warmte- en koelvraag (bv zorgcampussen, winkelcentra)</li> <li>- gebouwen met continue warmtevraag (bv zwembaden)</li> <li>- publieke gebouwen met EPC NR slechter dan E</li> <li>- tertiaire private gebouwen met EPC NR label slechter dan E</li> <li>- gemeentelijk patrimonium                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o Renovatie sportcentrum ikv nieuwe bestemming zwembadgedeelte</li> </ul> </li> </ul>	2     3
3	Overstap naar aardgas- of propaangasketel vermijden bij de uitfasering van stookolie en meteen investeren in fossielvrije warmte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gebouwen verwarmd met stookolie (beperkt)</li> </ul>	4
4	Uniforme communicatie en aanpak transitiegereed	<i>Overkoepelende aanpak getrokken door de provincie</i>	
5	Ontwikkeling van een (grootschalig) warmtenet obv aquathermie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone Basisschool De Notelaar – Ahoy – Turnhoutsebaan: Albertkanaal : nieuwe basisschool, herontwikkeling voormalige basisschool, heraanleg Turnhoutsebaan</li> </ul>	5
6	Ontwikkeling van lokale warmtenetten obv KWO of andere lokale bronnen in clusters met grote afnemers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkeling De Werve Hoef : KWO</li> <li>- Nieuwe grote ontwikkelingen</li> </ul>	6
7	Ontwikkeling van een warmtenet met een industriële afnemer als startkans	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industriezone Den Hoek : plaatselijke uitwisseling van warmte (B2B); indien initiatief van bedrijven zelf</li> </ul>	7
8	Van wijkrenovaties naar een wijkuitvoeringsplan fossielvrij	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wijkrenovatie zone Turnhoutsebaan - Fortveldstraat – Beukenlaan -Albertkanaal: zoom op Veldstraat-Bergenstraat-Schoolstraat voor uitvoeringsplan fossielvrij</li> </ul>	8

In bovenstaande tabel wordt **in oranje** aangeduid welk ontwikkelplan de gemeente trekt en op welke startkans dit plan zal toegepast worden.



Figuur 2 Startkansen aangeduid op kaart. Nummering volgens tabel 2



## 3 Ontwikkelplan

Wijnegem zal binnen de Noordertuin-samenwerking trekker worden van het ontwikkelplan ‘**Van wijkrenovaties naar een wijkuitvoeringsplan fossielvrij**’. Dit ontwikkelplan richt zich op een specifiek gebied uit de warmtezoneringskaart en kan toegepast worden op de startkans ‘**Wijkrenovatie zone Turnhoutsebaan - Fortveldstraat - Beukenlaan - Albertkanaal**’. Aanbeveling is dat Wijnegem dit ontwikkelplan toepast op deze startkans en de lessen hieruit terugkoppelt naar de werkgroep en projectgroep binnen Energielandschap Noordertuin.

In dit ontwikkelplan ligt de nadruk zeer sterk op ervaring opbouwen met het proces om een dergelijk wijkuitvoeringsplan te doorlopen. Bedoeling is dat aan de hand van het pilootproject, Wijnegem concrete stappen zet voor de desbetreffende zone, maar ook deze aanpak documenteert. Dit zal gebeuren in samenwerking met de provincie.

<b>Ontwikkelplan</b>	Van wijkrenovaties naar een wijkuitvoeringsplan fossielvrij
<b>Regierol gemeente</b>	Initiatiefnemer
<b>Type plan</b>	Gebiedsgericht
<b>Type startkans</b>	Pilootproject

### 3.1 Stappenplan project

Met een project wordt de specifieke pilootcase bedoeld. Aan de hand van deze piloot wordt de aanpak voor een wijkuitvoeringsplan fossielvrij vormgegeven en getoetst. Bedoeling is dat deze aanpak voor wijkuitvoeringsplannen nadien gekopieerd kan worden naar andere wijken in Wijnegem en de andere gemeenten van Noordertuin.

#### 3.1.1 Fase 1 Vastleggen wijk

Het wijkuitvoeringsplan zal zich richten op de **zone Veldstraat-Bergenstraat-Schoolstraat**, waarbij de exacte grens nog te bepalen is. De keuze van deze zone is bewust gemaakt omdat ze in een wijk ligt waar heel wat staat te gebeuren, waar er verschillende startkansen zijn en die heel belangrijk is voor de ontwikkeling van een warmtenet volgens de warmtezoneringskaart.

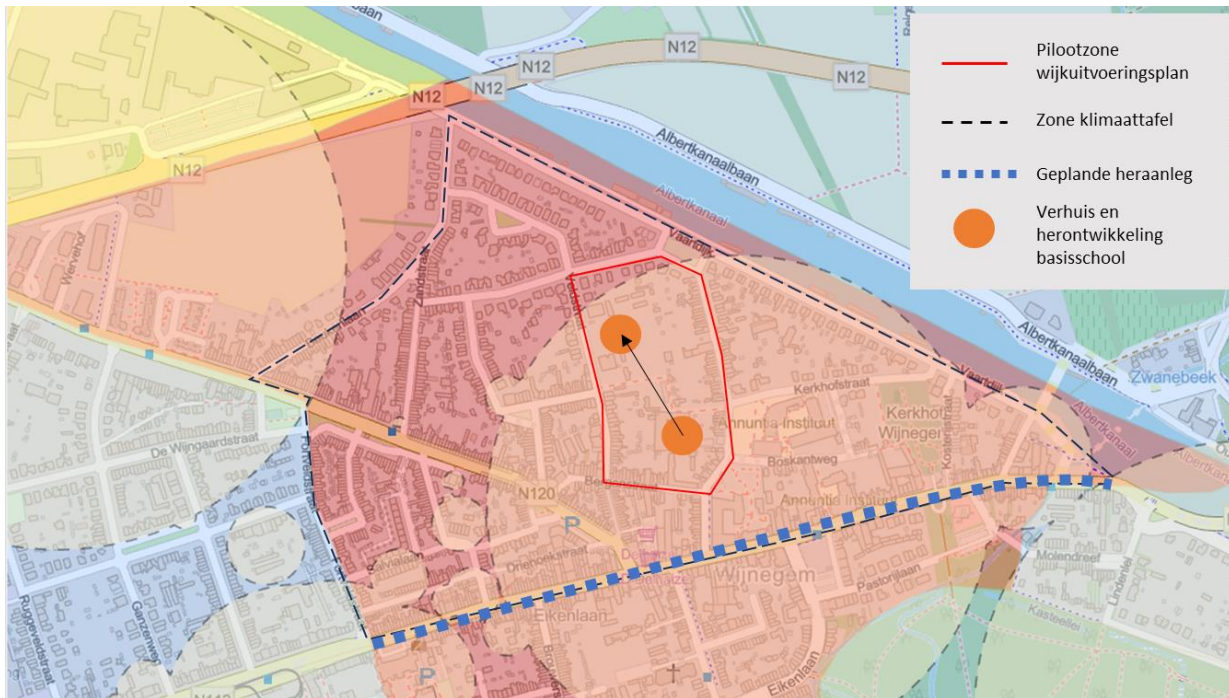
De zone is nu wel beperkt in omvang gehouden omdat het een pilootproject betreft. Later kan het wijkuitvoeringsplan uitgebreid worden naar de volledige wijken die in warmtenetclusters gelegen zijn.

Belangrijke aanknopingspunten voor keuze pilootproject

- Gelegen in een warmtenetcluster in een sleutelzone voor grootschalige warmtenetten
- Gelegen in gebied Turnhoutsebaan - Fortveldstraat - Beukenlaan - Albertkanaal waar de bewoners uitgenodigd worden voor een klimaattafel in samenwerking met IGEAN
- Locatie vlak naast startkans verhuis en herontwikkeling Basisschool De Notelaar
- Geplande heraanleg Turnhoutsebaan biedt uniek tijdsvenster voor synergie met aanleg warmtenet

Het is duidelijk dat de wijken rond de Turnhoutsebaan (tussen Fortveldstraat en Albertkanaal) een sleutelrol zullen spelen in de fossielvrije toekomst van Wijnegem. De heraanleg van de Turnhoutsebaan vormt daarbij een uniek tijdsvenster.

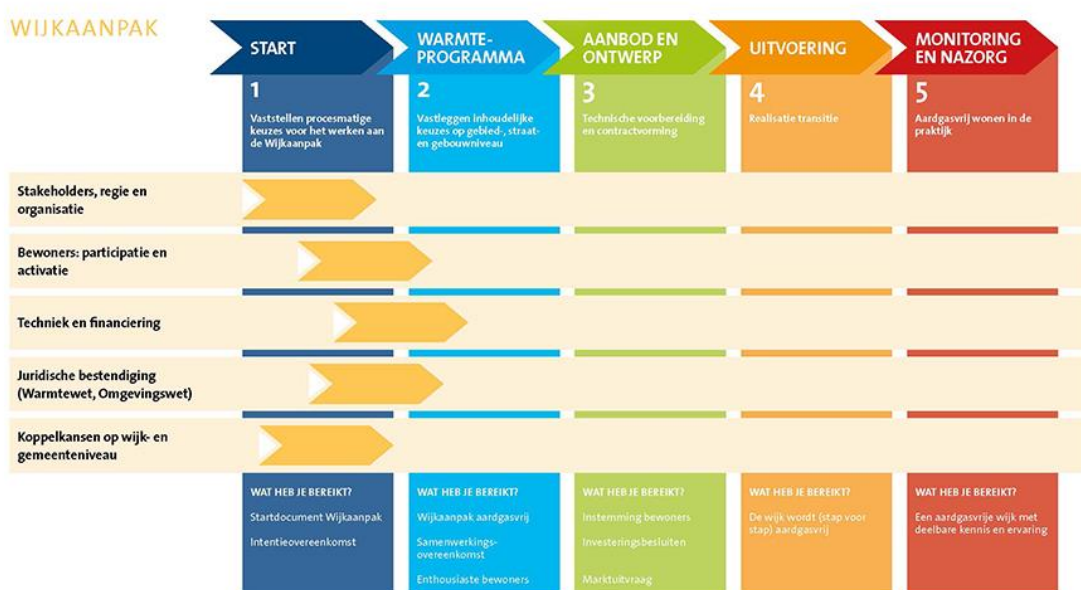
Belangrijke opmerking: het pilootproject bevindt zich in een zone voor grootschalige warmtenetten. Wijkuitvoeringsplannen kunnen echter ook opgemaakt worden voor all-electric zones



Figuur 3 Aanduiding zone wijkuitvoeringsplan op warmtezoneringskaart

### 3.1.2 Fase 2 Wijkuitvoeringsplan

Om het proces van het wijkuitvoeringsplan vorm te geven, stellen we voor om de aanpak uit Nederland te volgen waar al meer ervaring en tools zijn rond wijkuitvoeringsplannen fossielvrij.



Figuur 4 Proces wijkuitvoeringsplan fossielvrij

### 3.1.2.1 Stap 1 – start

#### Wat wil je in stap 1 bereiken?

In stap 1 stel je doelen en uitgangspunten vast, word je het eens over de kaders waarbinnen je gaat werken en maak je procesmatige afspraken om als lokale projectgroep goed samen te werken. Dat is belangrijk; zo voorkom je dat er onduidelijkheden ontstaan over scope, doel en samenwerking gedurende het project.

Voor de pilotcase is één van de doelstellingen het bekijken of een warmtenet op aquathermie tijdig en met een haalbare business case kan ontwikkeld worden om zo de zone fossielvrij te maken. Als dit niet mogelijk is, voor welke gebouwen is het dan wel raadzaam om over te schakelen op een kleinschalig of micro warmtenet obv een lokale bron (bv geothermie) en voor welke type gebouwen is een individuele warmtepomp de beste keuze.

Bovendien zorg je dat je goed weet wie er in de wijk woont en op welke manier je met bewoners en ondernemers gaat samenwerken in het vervolg van de wijkaanpak. Met deze essentiële eerste stap breng je iedereen in stelling om in de volgende stap goede inhoudelijke besluiten te nemen.

#### Stakeholders, regie & organisatie

- Stel een projectleider aan (overzicht en ervaring met stakeholder- en procesmanagement)
- Denk een projectorganisatie en governance uit: wie doet wat, wie beslist wanneer waarover? Hoe worden de partners IGEAN en de provincie betrokken? Maak ook de link met het ontwikkelproces van het warmtenet in de pilotzone. **Specifiek voor Wijnegem is Fluvius via de beheersoverdracht de partner die warmtenetprojecten op initiatief van de gemeente zal uitvoeren.** Zij dienen snel betrokken te worden
- Stel gezamenlijke uitgangspunten op alle thema's
- Stel een gezamenlijk communicatieplan op
- Benoem gezamenlijk risico's (zowel inhoudelijk als procesmatig)
- Maak een projectplanning: per stap verwachtingen, resultaten en de go/no-go's
- Onderzoek hoe je gemeenteraad wilt informeren over plannen en resultaten
- Leg afspraken vast in het Startdocument
- Leg commitment vast in een intentieovereenkomst

#### Bewoners: participatie & communicatie

- Breng de wijk in beeld: welk type bewoners (sociaal-eco), welke type gebouwen, maar ook communicatie-doelgroepenanalyse.
- Verken de verschillende organisaties, verenigingen, sleutelfiguren in de wijk
- Stel een participatie-strategie op (o.a. doel, participatie-ruimte, doelgroepen en planning)
- Maak een communicatieplan over het project én over het participatietraject
- Optioneel: installeer een bewoners klankbordgroep die meedenkt over de participatiestrategie (let op: nog niet over de inhoudelijke keuzes)
- Organiseer heldere interne communicatie(structuur) met stakeholders

#### Techniek & financiering

- Breng de wijk in beeld: analyseer (GIS) data over gebouwgegevens uit het warmteplan en verrijk met verbruiksgegevens, renovatie-, infrastructuur- en gemeentepannen in de openbare ruimte
- Bepaal de grens van het voorlopige plangebied (eventueel opgedeeld in clusters)
- Leg (op basis van het warmteplan) verbindingen met aansluitende gebieden, geografisch en/of in de tijd
- Maak een indicatie van de minimale isolerende en bouwkundige maatregelen per gebouw(cluster) op basis van de uitgangspunten uit het warmteplan
- Neem voor het warmtenet de stappen uit 'Fase 1 – Verkenning' uit het ontwikkelplan 'Ontwikkeling van een (grootschalig) warmtenet obv aquathermie'
- Benoem de voorwaarden voor een acceptabele business case

### Koppelkansen op wijk- en gemeenteniveau

- Identificeer de andere opgaven in de wijk
- Onderzoek welke verbindingen te maken zijn met andere programma's, medewerkers, plannings en communicatietrajecten
- Bepaal de scope van je wijkaanpak (beperk je je tot aardgasvrij, en zo nee, hoe ga je aansluiten bij andere thema's in de wijk)
- Verken koppelkansen voor werk in de ondergrond en OR, en koppel plannings in de uitvoeringsfase

### Het resultaat

- Procesafspraken, vastgelegd in het Startdocument:
- Context, scope, doel & uitgangspunten
- Verkenning koppelkansen
- Participatie-strategie
- Schets warmte-oplossing incl. businesscase
- Organisatie, planning & middelen
- Intentieovereenkomst met stakeholders
- Eerste wijkcontact is gelegd

## 3.1.2.2 Stap 2 – Warmteprogramma

### Wat wil je in stap 2 bereiken?

In stap 2 werk je toe naar een besluit over het Wijkuitvoeringsplan met daarin de definitieve keuze voor de warmte-oplossing, incl. business case, fasering en uitvoeringsplanning. Ook maak je concreet wat in de woningen en gebouwen van het plangebied moet gebeuren.

In deze stap is de samenwerking met de stakeholders geïntensiveerd en ben je begonnen met het participatietraject. Bewoners kunnen meedenken en werken aan het Wijkuitvoeringsplan en weten waar ze aan toe zijn wat betreft hun straat en woning. Met het Wijkuitvoeringsplan in de hand kun je vervolgens aan de slag met het definitieve ontwerp, de marktvraag en het aanbod aan bewoners.

### Stakeholders, regie & organisatie

- Besteed regelmatig aandacht aan de projectorganisatie (inclusief het bestuurlijk traject): werkt het, is de rolverdeling duidelijk, heb je stakeholders over het hoofd gezien?
- Stel een Samenwerkingsovereenkomst vast
- Bepaal als gemeente je rol in de wijkaanpak in brede zin en specifiek in je relatie tot een marktaanbod

### Bewoners: participatie & communicatie

- Voer je participatiestrategie uit en veranker deze in project- en besluitvormingsproces
- Bewaak eenduidige communicatie over het project én over het participatietraject
- Stroomlijn communicatie met en door stakeholders
- Blijf bewoners informeren over voortgang en haal wensen op
- Verken samen met stakeholders en marktpartijen het aanbod aan bewoners en stel individuele business cases op
- Bereid de technische, financiële en logistieke hulp voor die je bewoners gaat bieden om de consequenties van het aardgasvrije aanbod te dragen

### Techniek & financiering

- Voer de stappen uit horende bij 'Fase 2 – verdieping' uit het ontwikkelplan 'Ontwikkeling van een (grootschalig) warmtenet obv aquathermie'
- Maak op basis van bovenstaande een principiële keuze voor de warmte-oplossing
- Verken aanbod en de businesscase voor particuliere eigenaren en breng gebouw-gebonden maatregelen in kaart, vertaal in woningscans.



- Bereid de technische, financiële en logistieke hulp voor die je bewoners gaat bieden die helpt om de consequenties van het aardgasvrije aanbod te dragen.

#### Koppelkansen op wijk- en gemeenteniveau

##### Ondergrond en openbare ruimte

- Stel bij de afdeling openbare ruimte een aparte projectleider aan die verantwoordelijk is voor de logistieke afstemming van de werkzaamheden in de wijk (openbare ruimte en ondergrond).
- Koppel planning investeringen in de ondergrond en openbare ruimte andere werkzaamheden.

##### Meerwaarde voor de wijk

- Verbind, doelstellingen, investeringen en impact
- Herijk je proces, planning en projectorganisatie op basis van koppelingen met andere opgaven

#### Het resultaat

Vastgesteld Wijkuitvoeringsplan, met daarin o.a.

- De businesscase, incl. financiering en subsidies
- Het voorlopig ontwerp
- Planning op wijk, straat en gebouwniveau
- Voorlopig aanbod gebouweigenaren
- Geïnformeerde en betrokken bewoners
- Samenwerkingsovereenkomst stakeholders

## **3.2 Bijhorend beleidskader gemeente**

### **3.2.1 Beleidsacties**

Tijdens de uitvoering van de piloot zal duidelijk worden welke beleidsacties uit andere ontwikkelplannen relevant zijn voor de onderzocht wijk.

### **3.2.2 Bijsturing warmtezoneringskaart**

De haalbaarheid van een grootschalig warmtenet obv aquathermie is sterk gelinkt aan de startkansen. Daarom wordt aangeraden om in de gebieden waar het ontwikkelplan zonder succes werd toegepast op de aanwezige startkansen, de status van het gebied op de warmtezoneringskaart aan te passen van 'Grootschalig warmtenet icm all-electric' naar 'Kleinschalige warmtenetten obv lokale bronnen icm all-electric'.

## Colofon

### REGIONAAL WARMTEPLAN NOORDERTUIN

Het lokaal warmteplan werd opgesteld door Arcadis in samenwerking met Over Morgen en EXTRAQT. Tijdens de totstandkoming werd input geleverd door een projectgroep bestaande uit de gemeenten Brasschaat, Brecht, Kapellen, Schilde, Schoten, Stabroek en Wijnegem, Intercommunale IGEAN, POM Antwerpen en Provincie Antwerpen

### KLANT

Provincie Antwerpen

### AUTEUR

Hendrik-Jan Steeman, M.sc, PhD

### PROJECTNUMMER

30167266

### ONZE REFERENTIE

Regionaal Warmteplan Noordertuin

### DATUM

13 mei 2024

## Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende ontwerp- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij helpen onze klanten en de maatschappij met doeltreffende, duurzame en digitale oplossingen. Wij zijn met 36.000 mensen actief die in ruim zeventig landen meer dan €4,2 miljard aan omzet genereren. Wij helpen UN-Habitat met onze mensen, die kennis en expertise leveren om de moeilijke leefomstandigheden te verbeteren in gebieden die lijden onder de gevolgen van klimaatverandering.

[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)

### Arcadis Belgium nv

Gaston Crommenlaan 8 bus 101  
9050 Gent  
België

T 02 505 75 00

**Arcadis.** Improving quality of life

Volg ons op

