

Startnotitie Aardgasvrij Zaandam-Oost



Inleiding

Gemeente Zaanstad streeft ernaar uiterlijk eind 2040 aardgasvrij te zijn. Eén van de eerste gebieden waar wij beginnen met het verkennen van de mogelijkheden is Zaandam-Oost. De reden hiervoor is dat in de Transitievisie Warmte uit 2021 dit gebied als kansrijk naar voren is gekomen voor verduurzaming van de warmtevoorziening. Met de woningbouwcorporaties is tevens afgesproken dat er een traject in Zaandam-Oost wordt opgestart om te komen tot een gebiedsuitvoeringsplan Aardgasvrij.

Doel van deze startnotitie

- Instemmen met de beoogde werkwijze om te komen tot een Gebiedsuitvoeringsplan;
- Markeren van een formeel startpunt voor de gebiedsverkenning.

Kaders

- Coalitieakkoord 2022-2026 Slagen Maken
- Transitievisie Warmte en startwijken (2021/14501)
- Strategie duurzame collectieve warmtevoorziening Zaanstad (2023/2246)
- Samenwerkingsovereenkomst 2024 – 2028 (2024/8582571)
- Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw)
- Wetvoorstel collectieve warmtevoorziening (Wcw)

Rol gemeente

Gemeenten hebben op dit moment nog geen wettelijke taak in het kader van de warmtetransitie. Op 1 januari 2026 treedt de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) in werking¹. Het voorstel voor de Wet collectieve warmte (Wcw) ligt op dit moment voor behandeling in de Tweede Kamer.

Wcw, Wgiw en gebiedsuitvoeringsplan

De Wet collectieve warmte (Wcw) regelt dat gemeenten de bevoegdheden krijgen die nodig zijn om de regie te pakken in de warmtetransitie en geeft de kaders voor de uitvoering. De Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie regelt dat gemeenten de bevoegdheid krijgen om gebieden aan te wijzen die voor een bepaalde datum overgaan op een duurzaam alternatief voor aardgas.

¹ Een gedeelte van de Wgiw, namelijk wijziging van de Warmtewet, is al op 1 januari 2025 ingegaan. Deze wijziging maakt het mogelijk om de betaalbaarheid voor de huidige afnemers van collectieve warmte te verbeteren.

Het gebiedsuitvoeringsplan is een niet-verplicht onderdeel in het kader van de voorgestelde Wet collectieve warmte dat duidelijkheid verschaft aan alle betrokken stakeholders over de manier waarop deze overgang plaatsvindt.

Over Zaandam-Oost

Kenmerken

Het samengestelde gebied Zaandam - Oost bestaat uit 5 wijken en telt circa 47.410 inwoners (2024).



Zaandam-Oost

Rosmolenwijk	4.389 woningen
Kogerveldwijk	2.518
Pelders- en Hoornseveld	4.813
Zaandam Zuid	6.031
Poelenburg	3.356

Totaal 21.107 woningen²

Vergeleken met de rest van Zaanstad heeft Zaandam-Oost meer corporatiewoningen dan gemiddeld (48% vs. 35%) en hebben de woningen een iets lagere gemiddelde WOZ-waarde³. De particuliere huursector beslaat circa 9%⁴. Het grootste deel van de woningen is gebouwd vóór 1980⁵.

Het sociaaleconomisch profiel van Zaandam-Oost

Het gebied Zaandam-Oost is een focusgebied in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Voor de circa 47.000 inwoners geldt dat de leefbaarheid en veiligheid structureel onder druk staan. De partners van het Pact Zaandam-Oost werken aan een sterke, veerkrachtige wijk, met inzet op thema's als jeugd, armoede en participatie, gezondheid, veiligheid en wonen.

²Bron: CBS, 2023

³[Datavoorziening Wijkpaspoort energietransitie - VNG realisatie](#)

⁴[Zaanstad-in-Cijfers - Huur- en koopwoningen \(Wijken\) - 2024](#)

⁵Bron: CBS, 2023

Er ligt een ambitieuze nieuwbouwopgave in Zaandam-Oost, in samenwerking met PACT Oost⁶. Naast fysieke vernieuwing is er aandacht voor sociale stijging en gelijke kansen.

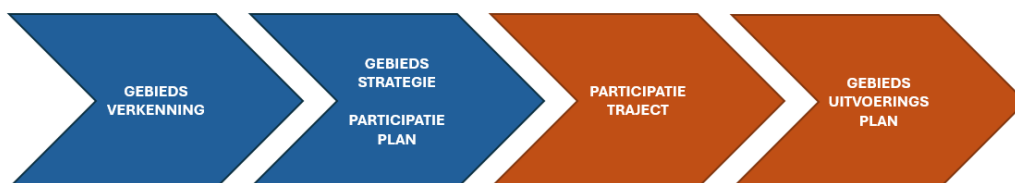
Zaandam-Oost kent een grote interne spreiding op sociaaleconomisch gebied. In wijken als Poelenburg, Peldersveld en delen van Rosmolenwijk stapelen problematieken zich op: lage inkomens, minder goede gezondheid, werkloosheid en lagere onderwijskansen. Andere wijken, zoals delen van Kogerveldwijk en Hoornseveld, laten juist tekenen van verbetering en nieuwe instroom zien. Deze verschillen vragen om een gebiedsgerichte aanpak met maatwerk per wijk.

Ruimtelijke en stedelijke ontwikkelingen:

- **POOORT:** Op de plek van de ‘Spaghettiflat’ komen 320 nieuwe woningen, verdeeld over sociale huur, betaalbare koop en midden huur.
- **Peperstraat:** Project van de sloop van 122 oude woningen en de realisatie van circa 571 nieuwe woningen. Het woningaanbod wordt verbreed met sociale huur, middenhuur en koop.
- **Timbr:** In 2024 is gestart met de bouw van 158 woningen, waaronder 63 sociale- en 95 middenhuurwoningen.
- **Achtersluispolder:** Het bedrijventerrein Achtersluispolder is nog in ontwikkeling. De samenhang tussen de energievoorziening voor het bedrijventerrein en de warmtevoorziening voor de gebouwde omgeving in Zaandam-Oost wordt in het project bewaakt.

Netbeheerder Liander heeft aangegeven dat er in delen van Zaandam – Oost beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet is. Dit vormt een knelpunt voor grootschalige elektrificatie van warmtevoorzieningen in het hele gebied en vraagt om zorgvuldige afstemming met netbeheerder, corporaties en bewoners.

Fasering Aardgasvrij Zaandam-Oost



In de Transitievisie Warmte 2021 is Zaandam-Oost aangewezen als een van de startgebieden voor de warmtetransitie in Zaanstad. De gemeente heeft daarnaast in de samenwerkingsafspraken met woningcorporaties en huurders (2024/8582571)

⁶ [Fijn wonen - Pact Zaandam Oost](#)

afgesproken drie gebiedstrajecten Aardgasvrij te starten, waaronder Zaandam-Oost. In januari 2025 is een start gemaakt met het traject voor dit gebied.

Warmtenet Zaanstad (WNZ)

Gemeente Zaanstad heeft in 2019 samen met Firan en PDENH een eigen warmtenet opgericht: Warmtenetwerk Zaanstad B.V. (hierna WNZ). De gemeente heeft 39% van de aandelen in WNZ. WNZ exploiteert en ontwikkelt een warmtenet in Zaandam-Oost. In 2022 waren er ruim 1.800 aansluitingen, met name in de wijk Peldersveld. Het warmtenet in Zaandam-Oost kent een open structuur waarbij de rollen van warmteproductie, warmtetransport en warmtelevering gescheiden zijn:

- De warmteproductie wordt hoofdzakelijk verzorgd door de biomassacentrale die wordt geëxploiteerd door Essent;
- WNZ verzorgt het warmtetransport;

Strategie collectieve warmtevoorziening

Het verkennen van aardgasvrije warmteoplossingen in Zaandam-Oost geeft invulling aan het tweede spoor op warmte uit de ‘Strategie duurzame collectieve warmtevoorziening Zaanstad (2023/2246)’. Deze strategie beoogt de realisatie van warmtenetten in de gemeente Zaanstad te versnellen.

Gebiedsverkenning

Voor het project Aardgasvrij Zaandam-Oost gelden de uitgangspunten van de Transitievisie Warmte 2021. Het traject start met een *gebiedsverkenning*. Daarbij worden zowel de interne als de externe professionele stakeholders betrokken.

In de gebiedsverkenning worden op basis van actuele databestanden uit zowel openbare bronnen als bronnen van de gemeente en van stakeholders zoveel mogelijk relevante gegevens tegen elkaar afgezet, zoals potentiële warmtebronnen, betaalbaarheid (nationale kosten en eindgebruikerskosten), behoefte aan en mogelijkheid tot koeling, duurzaamheid, robuustheid van het warmtesysteem, schaalbaarheid en uitvoerbaarheid. Ook zal worden gekeken naar zaken als het ruimtebeslag boven- en ondergronds, benodigde ruimte in de woning, netcongestie, isolatiekosten en de impact van een warmtetechniek op de omliggende omgeving.

De gebiedsverkenning leidt tot een afwegingskader op basis waarvan de gemeente voorkeursopties voor de warmtevoorziening per logisch cluster van woningen/gebouwen kan vaststellen. Zo’n logisch cluster kan een buurt zijn, maar ook een straat of, bijvoorbeeld, een flatgebouw.

Gebiedsstrategie

Het geheel aan voorkeursopties leidt tot een *gebiedsstrategie*, waarin per logisch cluster van woningen en gebouwen de voorkeursopties worden weergegeven. Het gaat hierbij nadrukkelijk om *voorkeursopties*. De uiteindelijke keuze voor de warmtevoorziening per logisch cluster van woningen ligt daarmee niet vast⁷. In de gebiedsstrategie staat ook een voorstel en voorstel voor de fasering van de aanpak in Zaandam-Oost ('transitiepad').

De gebiedsstrategie wordt, samen met het bijbehorende *participatieplan*, ter besluitvorming voorgelegd aan het College en voor Wensen en bedenkingen aan de raad.

Participatieplan

Gedurende de totstandkoming en voorafgaand aan de vaststelling van het gebiedsuitvoeringsplan zal een uitgebreid participatietraject worden doorlopen met bewoners en gebruikers van het gebied Zaandam-Oost. Het plan voor dit participatietraject wordt opgesteld in lijn met de Participatiestrategie Warmtetransitie Zaanstad en zal tegelijkertijd met de gebiedsstrategie ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling van de gebiedsstrategie en het participatieplan start het participatietraject met bewoners en gebouweigenaren van Zaandam-Oost.

Participatietraject

Het is een bewuste keuze om op basis van de gebiedsstrategie in gesprek te gaan met bewoners en gebruikers van het gebied. De achterliggende gedachte is dat de kwaliteit van de participatie beter zal zijn wanneer de bewoners geconfronteerd worden met concrete voorstellen voor hun eigen leefomgeving. Het is goed mogelijk dat het participatietraject leidt tot nieuwe afwegingen en daarmee uiteindelijk tot andere warmteopties dan de voorkeursopties zoals weergegeven in de gebiedsstrategie. Pas na het doorlopen van dit traject worden definitieve keuzes gemaakt.

De raad besluit over de startnotitie en geeft wensen en bedenkingen op de gebiedsstrategie en het participatieplan. Er is met de raad afgesproken dat deze periodiek wordt geïnformeerd over de warmtetransitie. In Raadinformatiebrieven of in een Omgevingscarré wordt er informatie gegeven over de verschillende gebiedstrajecten Aardgasvrij en het Warmteprogramma.

⁷ Bewoners en gebouweigenaren zijn bovendien niet verplicht aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening. Zij houden, zoals eerder vermeld, op grond van de Wgiw altijd de optie om zelf te bepalen hoe zij de warmte in hun gebouw op een andere duurzame manier regelen.

Stakeholders

Belangrijke stakeholders in het project Aardgasvrij Zaandam-Oost zijn:

- Bewoners
- Huis- en gebouweigenaren
- Huurdersoverleg Zaanstad (HOZ)
- Zaanse Energie Koöperatie (ZEK)
- Ondernemersverenigingen
- Woningcorporaties Parteon, ZVH en Rochdale
- Netbeheerder Liander
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Omliggende gemeenten/wijken
- Beheerders maatschappelijk vastgoed
- Zorg- en onderwijsinstellingen
- Provincie Noord-Holland
- Nationaal Warmtefonds
- WNZ
- Essent

Gebiedsuitvoeringsplan

De uiteindelijke keuzes voor de warmteoptie per logisch cluster van woningen en gebouwen worden in samenwerking met de stakeholders uitgewerkt in het *gebiedsuitvoeringsplan* Zaandam-Oost, dat ter vaststelling wordt voorgelegd aan de raad.

De functies van het gebiedsuitvoeringsplan zijn:

- Het bieden van inzicht en handelingsperspectief aan bewoners, ondernemers en andere gebouweigenaren in het gebied en aan de uitvoerende partners. Een samenhangend plan met duidelijke verantwoordelijkheden, rollen en taken biedt de basis voor het uitvoeren van de warmtetransitie.
- Het bieden van informatie voor het democratisch proces door besluitvorming binnen het college van B&W en later - bij wijziging van het omgevingsplan - binnen de gemeenteraad.

Het gebiedsuitvoeringsplan is niet bedoeld om de uitvoering tot in detail te plannen en organiseren. Het plan is het vertrekpunt voor de uitvoeringsfase en die kan jaren duren. Daarom is het belangrijk om ruimte te houden voor flexibiliteit.

De tabel hieronder geeft de stappen weer waarbij het college van B&W en de raad een rol speelt.

Mijlpalen/stappen	College van B&W	Raad
Startnotitie (voorjaar 2025)	Instemmen met	Akkoord gaan met
Gebiedsstrategie en Participatieplan (najaar 2025)	Akkoord gaan met	Wensen en bedenkingen meegeven
Participatietraject (eind 2025 t/m medio 2026)	Participatieproces bevorderen en uitkomsten ordenen.	Geïnformeerd worden over het verloop en de uitkomsten van het participatietraject; uitgenodigd worden voor bijeenkomsten.
Gebiedsuitvoeringsplan (eind 2026)	Instemmen met	Akkoord gaan met