

Zaaknummer 685832

Datum: 18 september 2025

Status: v00_eerste uitgave TenderNed



Projectleider

Roel van den Broek

Inhoud:

- 1.0 Inleiding & doelen
- 2.0 Achtergrond
- 3.0 Projectambities (Huidige stand van zaken)
- 4.0 Aanbod
- 5.0 Marktconsultatie vragen

1.0 Inleiding & doelen

Deze marktconsultatie verrichtten wij ter voorbereiding op een mogelijke aanbesteding. De gemeente wil met deze marktconsultatie voor de te realiseren en te beheren woningen onderzoeken of en onder welke voorwaarden er belangstelling is van commerciële partijen. Door deel te nemen aan de consultatie komt u niet in een bevorderlijke of benadeelde positie op het moment dat er een aanbesteding volgt.

Dit document richt zich tot:

Bedrijven die zelfstandig ofwel in combinatie flexwoningen kunnen ontwikkelen en exploiteren, eventueel met flexwoningen van elders en herbestemmen voor een tweede gebruik (mits voldoende aansluiting bij de omschreven opgave).

Doel van de marktconsultatie: De gemeente Middelburg is op zoek naar commerciële partijen en/of combinaties die geschikt en bereid zijn om flexwoningen, met oog voor de projectambities ([hoofdstuk 3](#)) en aan de hand van het aanbod ([hoofdstuk 4](#)), op de voorgestelde locatie flexwoningen te realiseren en te beheren EN die middels het beantwoorden van onze vragen ([hoofdstuk 5](#)) willen bijdragen aan een efficiënte en succesvolle toekomstige aanbesteding.

Aantal woningen:

50 tot 60 flexwoningen (meerlaags).

Woonprogramma:

Mix van studio's en meerkamer appartementen.

Doelgroep:

Oekraïense ontheemden en doelgroepen met een urgente huisvestingsbehoefte.

Exploitatieperiode:

Maximaal 15 jaar

Indicatie realisatie op locatie (streven):

Q4 2026.

2.0 Achtergrond

Doel van het project: De Oekraïense ontheemden in Middelburg een kwalitatieve huisvesting aan te bieden, die tevens geschikt is, na het termijn van de tijdelijke Europese bescherming, om ingezet te worden in de huursector voor meerdere doelgroepen (waaronder ook Oekraïners) en daarmee de verwachte piek op de **betaalbare** huurmarkt (tijdelijk) te verlichten.

Er is een groot tekort aan (sociale huur) woningen in Middelburg. De gemeenteraad van Middelburg heeft het Woningbouwprogramma voor Walcheren vastgesteld op basis van de afspraken die daarover zijn gemaakt tussen gemeente, provincie Zeeland en het Rijk in de Woondeal Zeeland 2030 (Woondeal 2030). Aanvullend op deze woningbouwopgave is behoefte ontstaan voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals:

- Spoedzoekers (lange wachttijden);
- Statushouders (taakstelling wordt steeds moeilijker met bestaande huurwoningen);
- Ontheemden (verhoging inspanningsverplichting).
- Studenten en afgestudeerden (stijgend aantal studenten Middelburg)

Daarnaast is recent (op 3 juli 2025) het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting door de tweede kamer aangenomen. In dit wetsvoorstel komt onder meer een verplichting voor gemeenten om de urgente vraag naar (tijdelijke) huisvesting van bovengenoemde doelgroepen op korte termijn op te pakken. Voor locaties voor dit type woningbouw, gezien het tijdelijke karakter ervan, wordt daarbij breder gekeken dan de nu bekende toekomstige woonlocaties.

Besluitvorming

Uit deze zoektocht zijn de kavels aan de Bachweg op het Ensemble (Mortiere) naar voren gekomen. Dit heeft geleid op 4 februari 2025 tot het B&W-besluit om:

- Bachweg kavel 5 en 7 aan te wijzen als permanente woonlocatie en voor beide kavel een bouwplan voor te bereiden voor flexwoningen die voldoen aan de eisen van permanente bouw voor diverse doelgroepen.
- Bachweg kavel 1 en 2 te reserveren voor het parkeren, groen en/of sport- en speelvoorzieningen.

Percelen

De gemeente Middelburg heeft de gronden in eigendom aan de Bachweg te Middelburg. De percelen bevinden zich op bedrijventerrein Ensemble, in de nabijheid van de N57 en binnen de geluidszone van industrie (Arnestein). De kavel 1 en 2 biedt vanwege de nabijheid van de N57 en de geluidszone industrie **geen** mogelijkheden voor ontwikkelingen voor wonen, maar kunnen ingezet worden voor het bieden van parkeermogelijkheid en vergroening van de omgeving. De kavel 5 en 7 worden ingezet voor ontwikkelingen voor wonen.

Ensemble (Mortiere)

Ensemble ligt als zelfstandige eenheid aan de oostelijke entree van het woongebied Mortiere. Het gebied kent een kwalitatief en ruim opgezette centrale ruimte waar de bebouwing op georiënteerd zal zijn. De randen aan de buitenzijde worden verder aangezet met groen, om een zachte overgang te creëren naar de omliggende functies. De invulling van het gebied kan gekenmerkt worden als een ensemble van representatieve gebouwen om een groene binnenruimte. Dit verklaart dan ook de naam van het gebied: Ensemble.

De percelen zijn op onderstaande luchtfoto gevisualiseerd. Een kaveltekening is opgenomen in bijlage [1]



Luchtfoto terrein Ensemble, waarin kavel nummer 1, het eindkavel, en 2, deels en tijdelijk bezet door fysiotherapie PMC in Balans. Kavel nummer 5, het entree kavel, en nummer 7, ingesloten door *uitvaartverzorging H. Jobse* en *Witte Kruis ambulancezorg*,

Woningtype en doelgroep

We weten nu dat de behoefte aan huisvesting structureel is, voornamelijk voor één- en tweepersoonshuishoudens. Kleine zelfstandige woningen bieden flexibiliteit. We zien dat de locatie een aantal nadelen heeft en woningen er gebiedsvreemd zijn. Dit is de reden dat er gekozen is om 'flexwoningen' te realiseren. Flexwoningen zijn vaak schakelbaar en/of splitsbaar en daarmee is het woonprogramma geschikt voor verschillende huishoudens en deze kunnen verplaatst worden als er een andere locatie vrij komt of kunnen de woningen verkocht worden wanneer ze niet meer nodig zijn. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het creëren van een permanente flexibele schil van tijdelijke huisvesting.

Alle woningen zijn zelfstandige wooneenheden en zijn bedoeld voor de bovengenoemde doelgroepen, maar Oekraïense ontheemden gaan in eerste instantie de nieuwe bewoners van de flexwoningen moeten worden. Een grote groep Oekraïners wordt tijdelijk opgevangen aan de Buitenruststraat in het oude politiekantoor tot deze flexlocatie aan de Bachweg gereed is. Naast de groep die tijdelijk in het oude politiekantoor wordt gehuisvest realiseren we op de Bachweg een aantal woningen dat extra opvangplekken moet bieden voor Oekraïense ontheemden. Dit in verband met de blijvende vraag naar opvangplekken, de onduidelijkheid over de ontwikkelingen in het land en de nog steeds geldende inspanningsverplichting van de gemeente.

3.0 Projectambities

Huidige stand van zaken

We streven ernaar om tussen de 90 tot 100 Oekraïense ontheemden te kunnen voorzien van huisvesting aan de Bachweg. Echter moeten we ook rekening houden met de fase na bewoning door de Oekraïners onder tijdelijke Europese bescherming. Dit betekent dat we opzoek moeten naar een (mix) van type woonprogramma die voldoet aan de vraag uit de markt en daarnaast een hoge flexibiliteit biedt.

In een eerste ruimtelijke verkenning wordt rekening gehouden met een diversiteit van studio's (min. 25 m2) en meerkamer appartementen (min. 50m2). Deze opzet biedt een hoge kwaliteit van woon- en leefruimte bij de (tijdelijke) huisvesting van Oekraïense ontheemden met deels geheel zelfstandige studio's of, bij meerkamer appartementen (dus gedeelde appartementen met een bezetting van max. 2 tot 4 Oekraïners), slechts beperkt gedeelde voorzieningen. Uit deze ruimtelijke verkenning blijkt dat de kavels aan de Bachweg mogelijkheden biedt voor de realisatie van minimaal 50 tot maximaal 60 woningen, afhankelijk van de verhouding van deze typologieën. Deze ruimtelijke verkenning is opgenomen in bijlage [2]

Deze ruimtelijke verkenning heeft geleid tot het bepalen van het laadvermogen van de kavels en is daarnaast ingezet het ophalen van adviezen en suggesties vanuit;

- 3.1 Participatie (o.a. omgeving)
- 3.2 Ruimtelijke kwaliteit (Advies Ruimtelijke Kwaliteit en supervisor 'Mortiere')
- 3.3 Milieu en veiligheid (vakspecialisten o.a. geluid)
- 3.4 Materiaalgebruik en duurzaamheid (vakspecialisten o.a. duurzaamheid)

3.1 Participatie

Wensen voor de nieuwe ontwikkeling m.b.t. de flexwoningen:

- T.b.v. uitvaartverzorging H. Jobse: Een luwe zijde van bebouwing aan de gedeelde erfgrans tussen het uitvaartcentrum en kavel 7.
- Vanwege de tijdelijke opvang van Oekraïners is flexibiliteit in het woonprogramma wenselijk om, bij meerkamer appartementen, een gelijkwaardigheid in oppervlakten van slaapkamers te kunnen creëren.

TER INFO: Wensen voor de nieuwe ontwikkeling m.b.t. de buitenruimte:

- (Kwalitatief) groen bij kavelgrenzen.
- Plaatsing van de afval containers aan de Bachweg zelf.
- Langzaam verkeer (voetgangers en fietsen) niet via de Mozartweg-Bachweg.
- Huidige bedrijfsvoering wordt niet onevenredig beperkt.
- T.b.v. ambulancepost: Kavel 5 voorzien van eigen opstel parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en post- en pakketdiensten. Hiermee wordt het risico van onevenredige verkeertoename en mogelijke beperkingen aan de spoed oproepen van de ambulancepost vermeden.

3.2 Ruimtelijke kwaliteit

Kwaliteitswensen voor de nieuwe bebouwing:

- Leidraad: [Ruimtelijke Kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw](#).
- De locatie vereist een architectonische inpassing
- Maximaal 3 bouwlagen; diversiteit in hoogtes is wenselijk.
- Bergingen en installaties opnemen in het volume.
- Introduceren van kapvorm.
- Materialisatie aansluiten bij het beeldkwaliteitsplan [3]; industrieel/metaal
- Detaillering hemelwater afvoeren belangrijk.
- Vermijden van blinde gevels; roteren van de modules op de koppen en/of zichtlijnen.
- Integreren van balkon en/of toepassen van verbrede galerijen (leefgallerij).

In bijlage [4] is een variantenstudie van proefverkavelingen ingesloten waarin de beoogde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling in zijn weergegeven

3.3 Milieu en veiligheid

Aandachtspunten van de locatie:

- Verhoogd risico van medicatiediefstal (ambulancepost);
- Vertrekkende spoed oproepen ambulances;
- Externe veiligheid/ omgevingsveiligheid;
- De plek ligt geïsoleerd t.o.v. zijn omgeving en het ontbreekt aan een veilige langzaam verkeersverbindingen met het aangrenzende woongebied;
- Geluid

Met name het onderdeel geluid is een belangrijk aandachtspunt en van invloed situering van de flexwoningen. Een akoestisch geluidsonderzoek is daarom uitgevoerd voor de haalbaarheid van de ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er niet direct kan worden voldaan aan de standaardwaarde uit het besluit kwaliteit leefomgeving (bkl) en dienen er, voor een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat, geluidswerende voorzieningen worden toegepast. Geluidswering wordt realistisch geacht, zeker als gebruik wordt gemaakt van gebalanceerde ventilatiesystemen. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage [5]

3.4 Materiaalgebruik en duurzaamheid

Wensen voor verantwoord materiaalgebruik:

- Aanwezigheid van materialenpaspoort (o.g) met overzicht van gebruikte materialen en hun herkomst met percentages en eigenschappen van per woning(type);
- Aandeel van de massa van toegepaste materialen dat biobased is (massa %): $\geq 45\%$
- Aandeel van virgin materialen (massa %) $\leq 70\%$
- Aantoonbare losmaakbaarheid.
- Opgave totale Co₂ -emissie per m² BVO per woning per berekend over de volledige levensfase.
- (Netto) negatieve Co₂ opslag gedurende de gebruiksfase van de woningen (uitsluitend bij aannemelijk scenario voor hergebruik).

4.0

Aanbod

Het aanbod van de gemeente betreft:

- Een gunstige erfpachtovereenkomst van het deel van kavel 5 en 7 bedoeld voor de flexwoningen. De gemeente blijft eigenaar van alle gronden.
- De gemeente maakt zelf bouw- woonrijp;
- De gemeente ontwikkelt en beheert de buitenruimte.
- De gemeente zorgt voor de mogelijkheid tot het (tijdelijk) afwijken van de huidige bestemming en faciliteert in de vergunningen en participatie.
- De gemeente garandeert directe afname van alle woningen voor opvang van Oekraïense ontheemden.
- De gemeente verleent medewerking aan de herplaatsingsgarantie van het Rijk (RTHF) voor het deel sociale huurwoningen en mits aan alle subsidievoorwaarden wordt voldaan.

4.1

Wat zijn de randvoorwaarden?

- Er mogen maximaal 60 woningen geplaatst worden;
- Het inzetten van flexwoningen van elders aangepast aan de opgave is mogelijk.
- Flexwoningen voldoen in alle gevallen aan de technische eisen van categorie nieuwbouw conform Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen ([RTHF | RVO.nl](#))
- Er mag een mix aan type woningen worden gerealiseerd van ten minste 70% sociale huur en maximaal 30% gereguleerde middensegment.
- De woningen in het sociaal huursegment zijn bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens.
- Voor de woningen in het middensegment staat het de ontwikkelaar vrij om het type woning te kiezen, mits passend in het gebiedsconcept.
- Voor het bepalen van de huurprijs geldt de Wet betaalbare huur en het woningwaardestelsel (WWS), waarbij (prijspeil 2025):
 - sociale huur maximaal € 900,00 per maand.
 - overige huurwoningen maximaal € 1.185,00 per maand.
 We zoeken echter naar huurwoningen met maandlasten die passend zijn bij genoemde doelgroepen.
- De woningen moeten voldoen aan de eisen van permanente bouw zoals omschreven in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).
- Maximaal 15 jaar exploitatie (met realisatieplicht); uitgangspunt is het in oude toestand herstellen van de locatie. Als het einde in zicht komt wordt gezamenlijk een herbestemming bepaald en worden de mogelijkheden bekeken voor herplaatsing binnen de gemeente.
- De eerste periode zullen de woningen door Oekraïense ontheemden worden bezet. Gedurende de opvangperiode van Oekraïne ontheemden draagt de gemeente zorg voor het voorkomen van leegstand; eventueel optredende leegstand wordt door de gemeente gecompenseerd. De duur van deze compensatie loopt voorlopig tot maximaal 31-12-2027. Deze periode kan worden verlengd bij wijzigingen omtrent de tijdelijke Europese bescherming van Oekraïense Ontheemden.
- Inkoopvoorwaarden [Inkoop en aanbesteding | Gemeente Middelburg](#)

4.2

Wat wordt er verwacht van een inschrijver bij een daadwerkelijke aanbesteding?

Een inschrijver:

- kan zelfstandig ofwel in een combinatie van partijen de woningen realiseren en na de exploitatieperiode weer verwijderen en het beheer op zich nemen (eventueel door derde). Ook flexwoningen van elders herbestemmen is op deze locatie mogelijk, indien aangepast op opgave.
- Levert vragen en aandachtspunten aan voor nadere toelichting in een Nota van Inlichtingen (indien nodig).
- levert bewijsmiddelen aan van geschiktheid, als referenties van gelijkwaardig realisaties van de afgelopen 5 jaar van zowel ontwikkeling en beheer van flexwoningen.
- levert bewijsmiddelen aan om technische eisen te onderbouwen.
- overlegt een voorlopig stedenbouwkundig inrichtingsplan met visualisatie en omschrijving van verkavelingsstructuur, type woningen en afmetingen.
- stelt een plan van aanpak op en omschrijft de mate van invulling van:
 - planning;
 - doelstelling;
 - exploitatieplan;
 - ruimtelijke kwaliteit;
 - milieu (geluid)
 - verantwoord materiaalgebruik;
 - herplaatsing.

4.3

Wat kan er verwacht worden van de gemeente bij een daadwerkelijke aanbesteding?

De gemeente;

- Beoordeeld de inschrijving op basis van het gunningscriterium de beste prijs-kwaliteitverhouding.
- Voorziet Nota van inlichtingen (max 2 ronden)
- Toets de aanbestedingsvereisten en ruimtelijke kwaliteit door een project beoordelingsteam.

4.4

Wat is de rol van de opdrachtnemer bij een gunning?

De opdrachtnemer:

- Realiseert en beheert (eventueel via een derde) de woningen op kavel 5 en 7 en maakt gebruik van de voorzieningen op kavel 1 en 2. Ontwikkelen van kavel 1 en 2 is geen onderdeel van de activiteiten van de opdrachtnemer.
- Is bereid om in samenwerking met de gemeente een toewijzingsreglement op te stellen met voorrang voor bepaalde doelgroepen en hiernaar te handelen.
- Toont goed verhuurderschap en incasseert de huurinkomsten.
- Dient bij verhuur een opzeggingsgrond op te nemen en bij het beëindigen van de erfpacht (het deel van) de locatie in oude toestand herstellen.

4.5

Wat is de rol van de gemeente bij een gunning?

De gemeente:

- Realiseert en beheert (eventueel via een derde) de voorzieningen op kavel 1 en 2 en de buitenruimte van kavel 5 en 7.
- Compenseert leegstand en betaald huur t/m 31-12-2027.
- Werkt actief mee aan een passend toewijzingsreglement.

5.0 Marktconsultatie vragen

1. Heeft u interesse aan de hand van het aanbod en de beschreven randvoorwaarden? (indien geen interesse dan verzoeken wij u aan te geven wat het maakt dat u geen interesse heeft?)
2. Wat acht u haalbaar op de locatie in samenstelling van typologieën en met welke (betaalbare) huurprijs/maand?
3. Hoe kunt u en uw product voldoen aan de ambities en wensen uit 3.0 Projectambities uit dit document?
4. Hoe zorgt u voor transparantie en betaalbaarheid van de servicekosten? En welke eisen stelt u voor om hiervoor in een aanbesteding op te nemen?
5. Welke innovaties zijn er op het gebied van energieprestatie, circulariteit en verplaatsbaarheid? En welke installaties worden toegepast voor een goede woonkwaliteit en het voorkomen van hittestress?
6. Hoe wordt de kwaliteit en leefbaarheid van de bewoners in de praktijk geborgd?
7. Heeft u suggesties hoe we de aanbestedingsprocedure zo aantrekkelijk en haalbaar mogelijk maken?
8. Kunt u aangeven of u zelf voorwaarden heeft ter aanvulling van bijvoorbeeld het woonprogramma?
9. Welke risico's ziet u bij een project als omschreven?

Bijlage

Bijlage 1- kaveltekeningen Ensemble.
Bijlage 2- ruimtelijke verkenning
Bijlage 3- beeldkwaliteitsplan Ensemble
Bijlage 4- stedenbouwkundige proefverkaveling
Bijlage 5- akoestisch onderzoek.