

Bijlage 6 – Marktconsultatie Winterdijk 10

Samenvatting, vragenlijst en gedeelde documenten^[1]_{SEP} Gemeente Gouda.

1. Inleiding en doel van deze bijlage

Ter voorbereiding op de aanbesteding Winterdijk 10 heeft de gemeente Gouda in december 2025 een besloten marktconsultatie georganiseerd met een beperkt aantal marktpartijen die actief zijn op het gebied van tijdelijke woningbouw, flexwonen en integrale ontwikkel- en exploitatieopgaven.

De marktconsultatie had een informierend en niet-bindend karakter en was uitsluitend bedoeld om inzicht te verkrijgen in de technische, ruimtelijke, financiële en procesmatige haalbaarheid van de voorgenomen concessieopgave. Aan deelname aan de marktconsultatie konden geen rechten worden ontleend en deelname geeft geen enkel recht of voordeel in de onderhavige aanbestedingsprocedure.

Met deze bijlage wordt beoogd volledige transparantie te bieden over de reikwijdte, inhoud en uitkomsten van de marktconsultatie, en wordt geborgd dat alle (potentiële) gegadigden beschikken over dezelfde informatie als destijds met de geconsulteerde partijen is gedeeld. Hiermee wordt een gelijk speelveld gerealiseerd.

2. Opbouw van deze bijlage

Deze bijlage bevat integraal:

- 1 De geanonimiseerde samenvatting van de marktconsultatie en de wijze waarop de opgehaalde informatie is betrokken bij de aanbestedingsstukken;
- 2 De vragenlijst die in het kader van de marktconsultatie aan de deelnemende partijen is voorgelegd;
- 3 De documenten en bijlagen die tijdens de marktconsultatie aan de deelnemende partijen ter beschikking zijn gesteld, waaronder technische, ruimtelijke en milieukundige onderzoeken en randvoorwaarden.

De onder punt 3 opgenomen documenten zijn ongewijzigd opgenomen zoals deze ten tijde van de marktconsultatie beschikbaar waren. De gemeente heeft deze documenten niet inhoudelijk aangepast ten behoeve van deze aanbesteding, tenzij dit expliciet in de aanbestedingsstukken is vermeld.

3. Status van de opgenomen documenten

De in deze bijlage opgenomen stukken hadden in het kader van de marktconsultatie een informatief en verkennend karakter. Zij vormden destijds geen definitieve contractstukken en dienen in de huidige aanbesteding uitsluitend te worden gelezen in samenhang met de geldende aanbestedingsdocumenten.

Indien zich tegenstrijdigheden voordoen tussen de documenten in deze bijlage en de aanbestedingsstukken (waaronder de Selectieleidraad, het Programma van Eisen, de Gunningsleidraad en overige bijlagen), prevaleren de aanbestedingsstukken.

De uiteindelijke keuzes en uitgangspunten in deze aanbesteding zijn gebaseerd op een integrale bestuurlijke, juridische en financiële afweging door de gemeente Gouda.

4. Gelijk speelveld

Alle informatie die tijdens de marktconsultatie aan de deelnemende partijen ter beschikking is gesteld, is integraal in deze bijlage opgenomen. Er is geen aanvullende informatie gedeeld met individuele partijen buiten de in deze bijlage opgenomen stukken.

De marktconsultatie betrof geen selectieprocedure, geen voorportaal en geen onderhandelingsfase in de zin van het aanbestedingsrecht. Deelname aan de marktconsultatie heeft geen invloed op de toegang tot of beoordeling binnen deze aanbestedingsprocedure.

5. Doelstelling van publicatie

Met het opnemen van deze bijlage beoogt de gemeente Gouda:

- transparantie te bieden over de voorbereiding van de aanbesteding;
- inzicht te geven in de opgehaalde marktinformatie;
- een gelijk speelveld te waarborgen;
- interpretatieverschillen over eerder gedeelde informatie te voorkomen.

Project:

Plaatsing units Winterdijk 10 te Gouda



PELECON
structural
engineers

Opdrachtgever	Gemeente Gouda Huisvesting Bijzondere Doelgroepen	
Project nummer	23-057/01	
Rapport	SB-01	
Onderdeel	Rapportage	
Status	Ter info	
Datum	12-4-2023	
Gewijzigd	..-.-....	
Opgesteld door	H.A. van Vliet Hoofdconstructeur	<i>h.v.vliet@pelecon.nl</i>
Controleur	P.J. Peters Adviseur	

Inleiding

In opdracht van gemeente Gouda is er een onderzoek gedaan naar de constructieve mogelijkheden voor woonunits op de bestaande fundering van de voormalige Mavo-school.

De opdrachtgever is voornemens ca. 50% van de oppervlakte van de bestaande school te bebouwen. Om praktische redenen wil men de begane grondvloer behouden.

In de beschouwingen is er vanuit gegaan dat de gehele bovenbouw gesloopt wordt.

De posities en configuratie van de te maken woningen is nog niet bekend. In dit onderzoek is er vanuit gegaan dat waar mogelijk de gehele oppervlakte wordt voorzien van dubbellaags units.

Gebruikte informatie vanuit gemeentearchief

- Tekeningen scholenbouw 1980
- Tekeningen uitbreiding 2000

Uitgangspunten unitbouw

De opdrachtgever heeft aangegeven dat de tweelaags units geschikt moeten zijn voor bewoning. De opdrachtgever laat de keuze voor het constructiesysteem over aan de leveranciers.

In de markt zijn veel verschillende systemen beschikbaar. Van volledig hout tot volledig beton. Om tot een werkbaar gegevens te komen en de leveranciers de keuze te laten zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

Unit met betonvloer d=150 + staalframe met houtskeletbouw invulling.

Permanente belasting per unit:

- Betonvloer d=150	3,80 kN/m ²
- Buitenwanden + dak	0,80 -
- Staalconstructie	0,20 -
- Separaties	<u>0,20 -</u>
	5,00 kN/m ²

Veranderlijke belasting per unit:

- Personen,meubilair etc.	1,75 kN/m ²
---------------------------	------------------------

Het betreffen gestapelde appartementen die vallen binnen klasse CC2a

Onderconstructie units

In dit stadium zijn de maten en configuratie van de woningen nog niet bekend. Vanwege dit gegeven is er principieel naar de fundering gekeken en aangegeven waar er belasting geïntroduceerd kan worden op de bestaande fundering.

In bijlage A is de bestaande fundering weergegeven. Met groen is aangegeven waar er belastingen geïntroduceerd kunnen worden. Met rood zijn indicatief stalen balken aangegeven. Richting en aantal kan wijzigen!

Rekenkundige onderbouwing

Onder het hoofdgebouw staan de funderingspalen hoofdzakelijk op een stramien van 3,60*3,60 m2.

Paalbelasting twee laags units

T.g.v. units: $3,60 \times 3,60 \times (1,2 \times 10,0 + 1,5 \times 1,4 \times 1,75)$	= 203 kN
- bestaande fundering: $3,6 \times 5,0 \times 1,2$	= 22 –
- bestaande begane grondvloer: $3,6 \times 3,6 \times 4 \times 1,2$	= 62 –
	<u>287 kN</u>

Dit is een realistische paalbelasting voor de bestaande palen.

Onder de gymzaal staan de funderingspalen hoofdzakelijk op een stramien van 4,50*4,50 m2.

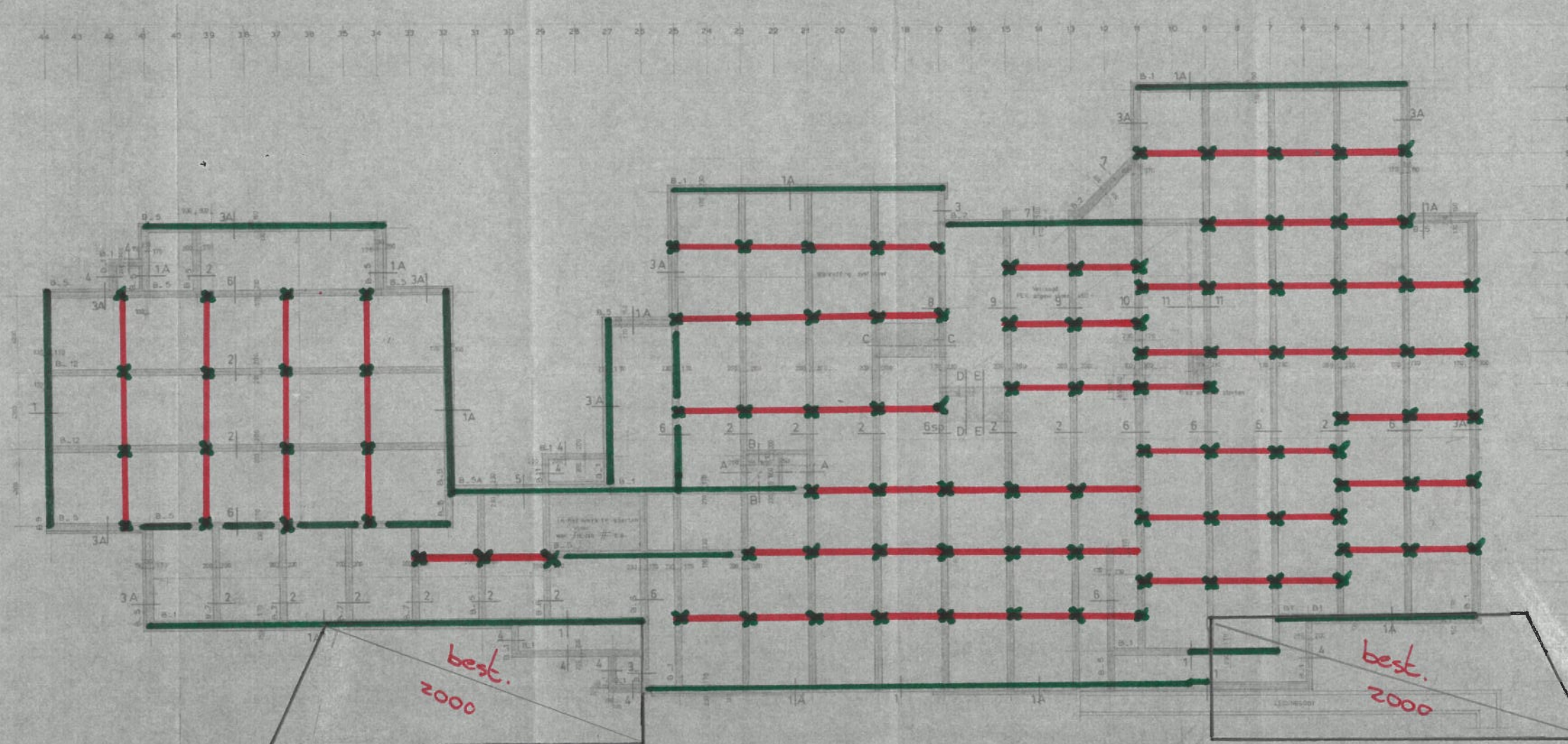
Paalbelasting twee laags units

T.g.v. units: $4,50 \times 4,50 \times (1,2 \times 10,0 + 1,5 \times 1,4 \times 1,75)$	= 317 kN
- bestaande fundering: $4,5 \times 5,0 \times 1,2$	= 27 –
- bestaande begane grondvloer: $4,5 \times 4,5 \times 4 \times 1,2$	= 97 –
	<u>441 kN</u>

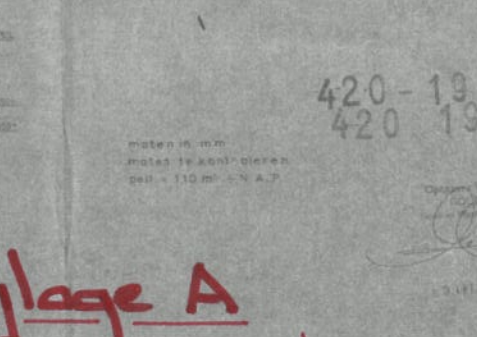
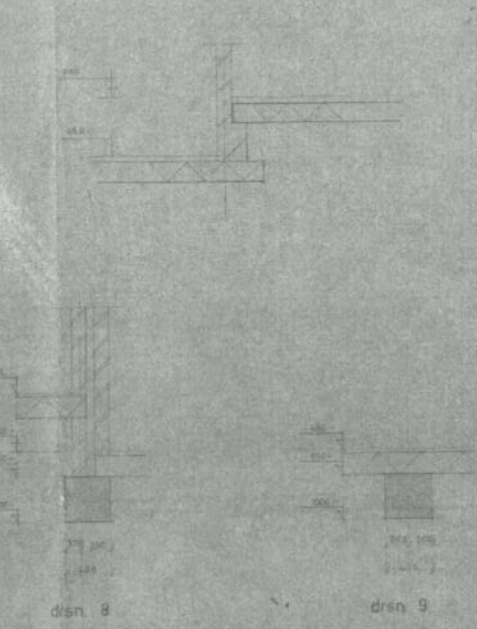
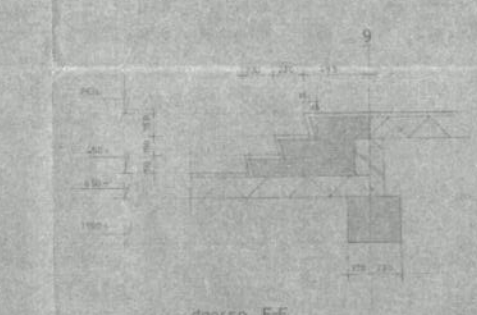
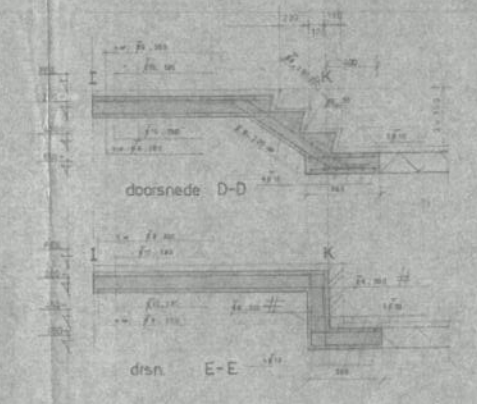
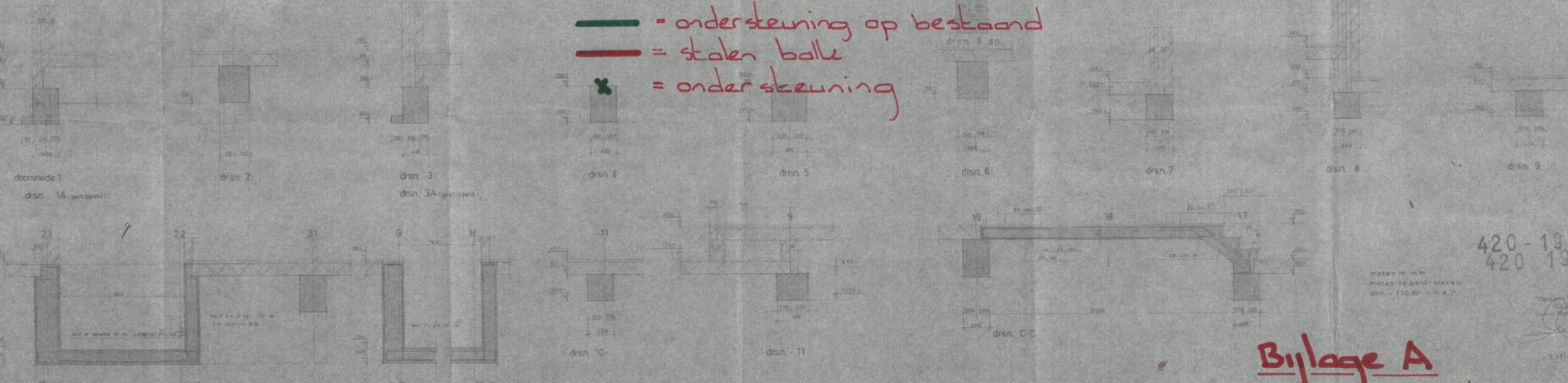
Dit is een realistische paalbelasting voor de bestaande palen.

Opmerkingen:

- Gezien de gevonden lage paalbelastingen is het constructief mogelijk zwaardere units te plaatsen. Units tot een gewicht van 650 kg/m2 zijn mogelijk. Maximaal 2 lagen.
- Ook is het constructief mogelijk om drielaags units te plaatsen. Maximaal gewicht van een enkele unit is dan 500 kg/m2.



- = ondersteuning op bestaand
- = stalen balk
- x = ondersteuning



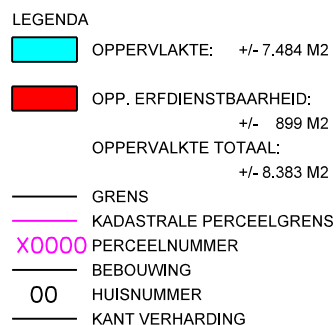
420-1979
420 1979

maten in mm
maten in centimeters
p. 110 mm x 110 mm

Bijlage A
13-4-'23

Bestaande fundering school

B.V. INGENIEURSBUREAU J. B. VAN ROSSUM & ZONEN KANTOR: STADSWAARDEN 10, 1017 CA AMSTERDAM	
PROJECT:	R.C. MAND AAN DE WINTERDUIJ GGDGA
ARCHITECT:	ARCHITECTENBUREAU A.A. BOS, BAARH
INHOUD:	FUNDERINGSOVERZICHT SCHOOL
NO. 1-500 - 1-500	BLAD: B3
NO. 1-500 - 1-500	DRUK: 11285



GRONDTRANSACTIE

32133 : [concupiscent](#)



ONDERZOEK HUISVESTING VOOR OEKRAINERS WINTERDIJK 10

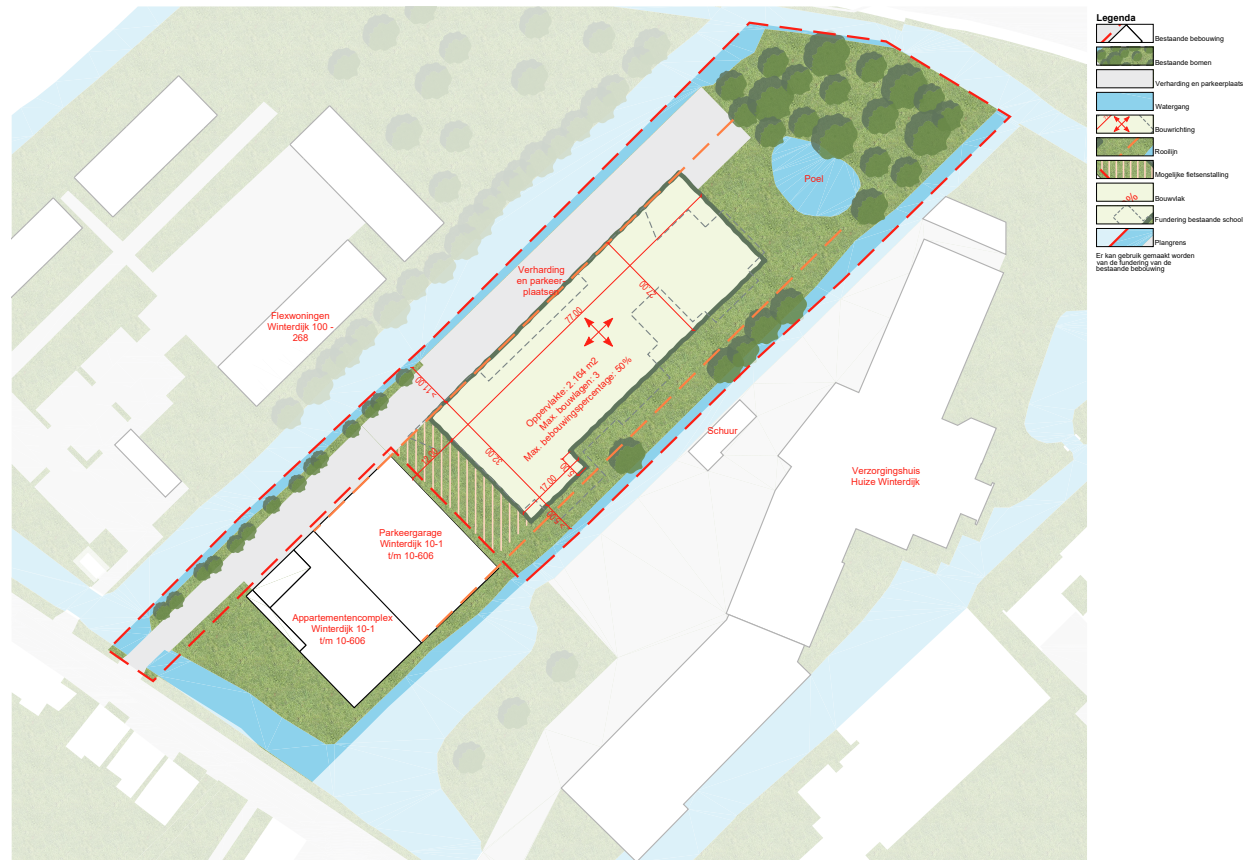
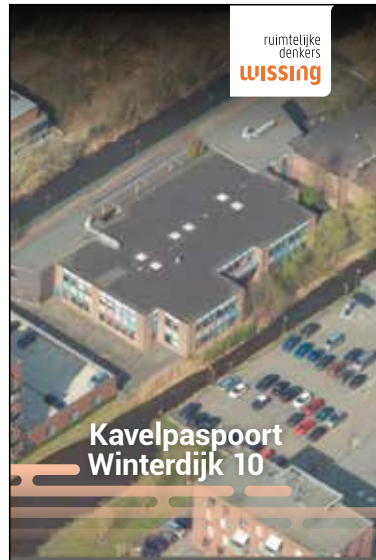
28 november 2025

Huidige situatie





Winterdijk 10 - Kavelpaspoort

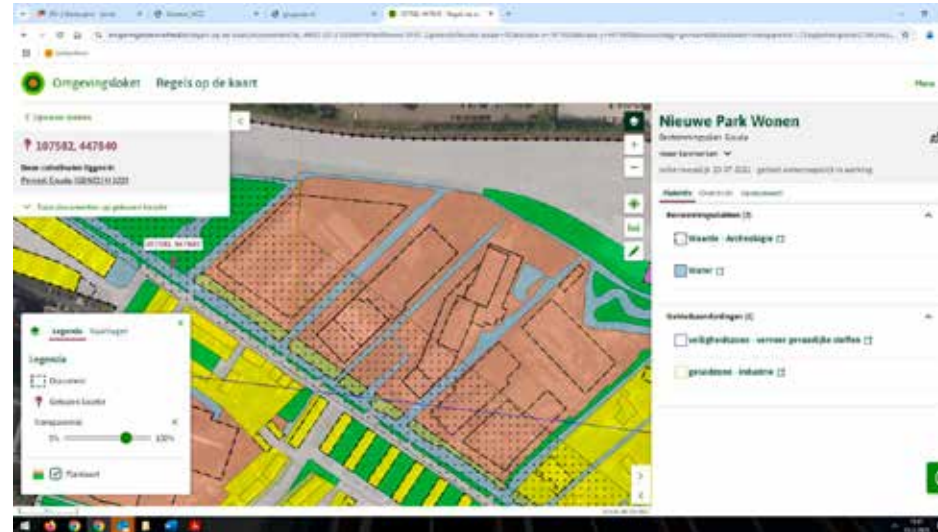


Dit kavelpaspoort is gericht op 60 zelfstandige studio's voor de doelgroep jongeren met maximaal 3 bouwlagen op de bestaande fundering.

Winterdijk 10 - Hindercontouren

Bouwen

Binnen het bouwvlak (zwarte dikke lijn) (max 95% bebouwd inclusief de al bestaande bebouwing) tot max 7 meter hoog



Verkeerscirculatie plan VPC

In het VCP is de winterdijk onderdeel van het hoofd fiets netwerk en de regionale fietsroute.



Tot slot is de winterdijk zelf (niet het plangebied) onderdeel van de historische lintenvisie.

Eerste conclusie

Het spoor geeft beperkingen voor de externe veiligheid ivm explosiegevaar, gifwolken, plasbranden en rond geluid. Maak daarom van het pand een "save haven" waarbij het pand een beschermende schil vormt aan de kant van het spoor (noordoost en noordwestkant). De schil houdt een explosie klap tegen, is luchtdicht en de ventilatie kan uit bij een gifwolk of plasbrand en houdt het geluid tegen van het spoor.

De kwetsbare, leefbare, ontmoetingsfuncties liggen daarmee aan de zuid en zuidoostzijde. Des te forser en hoger de wand naar het spoor, des te functionele deze is als save haven.

Winterdijk 10 - Verkeer



Om de hoofdentree zo min mogelijk kruisend verkeer te geven is het misschien mogelijk de bestaande toegangen te combineren en de Winterdijk 10 brug alleen voor langzaam verkeer te maken.

Winterdijk 10 - Programma

Kantoor + spreekkamer	= 2 units (per unit 3m x 6m)
Magazijn	= 2 units (per unit 3m x 6m)
Activiteitenruimte	= 3 unit (per unit 3m x 6m)
Wasruimte	= 1 unit (per unit 3m x 6m)

Benodigd voor OEK

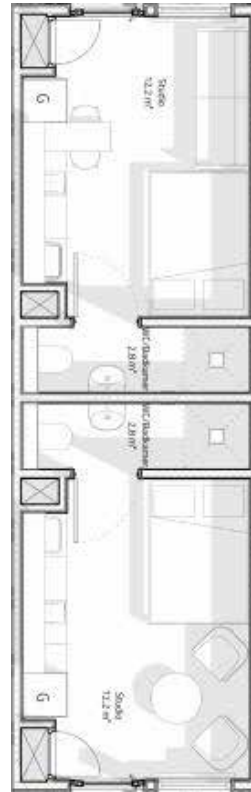
74 x 1 persoons unit	= 74 personen
7 x 2 persoons unit	= 14 personen
4 x 1/2 ouders+ 3 kinderen	= 16 personen
1 x 2 ouders+ 2 kinderen	= 4 personen
1 x 2 ouders+ 4 kinderen	= 6 personen
Totaal (87 units)	= 104 personen

Benodigd voor Goudse inwoners

35 x 1 persoons unit	= 35 personen
5 x meerpersoons huishoudens/ gezinnen	= 15 personen
Totaal (40 units)	= 50 personen

Parkeerplaatsen	40pp
-----------------	-------------

Winterdijk 10 - Programma (OEK)

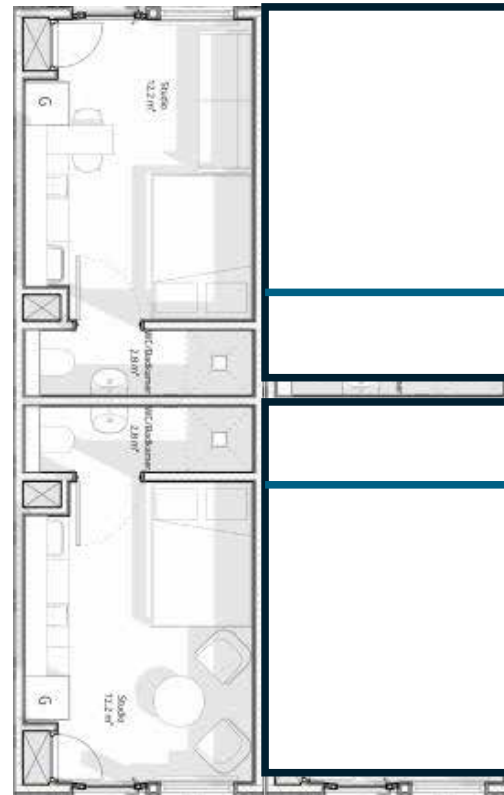


Studio

7

74 x 1 persoons unit = 74 personen

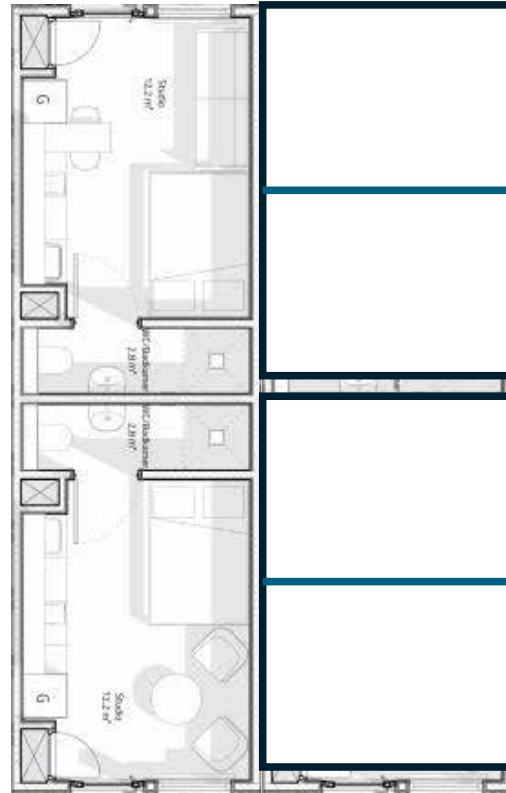
Winterdijk 10 - Programma (OEK)



Tweekamer (met berging?)

7 x 2 persoons unit = 14 personen

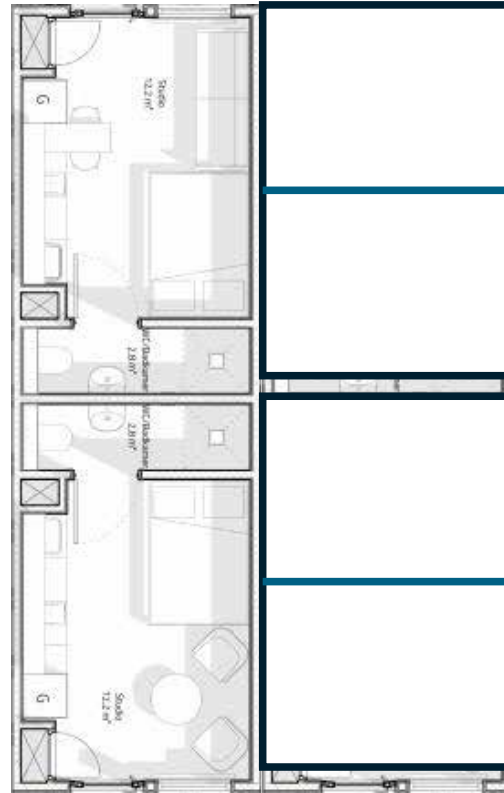
Winterdijk 10 - Programma (OEK)



Driekamer (kopse kanten – daglicht)

4 x 4 persoons unit (1/2 ouders + 3 kinderen) = 16 personen

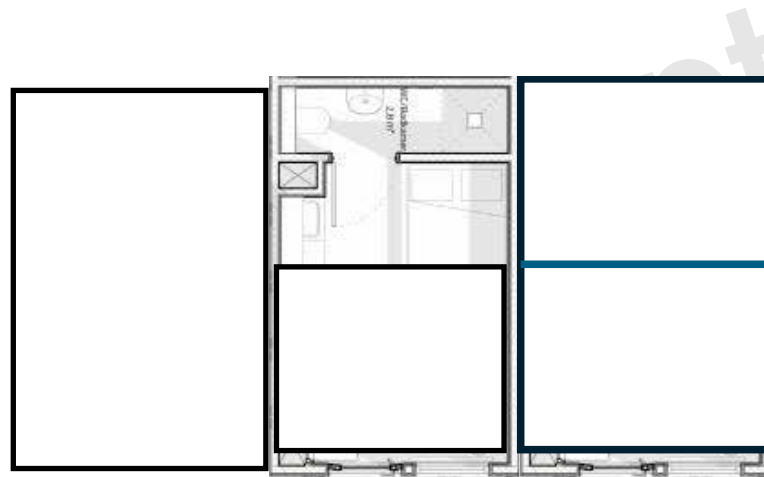
Winterdijk 10 - Programma (OEK)



Driekamer (kopse kanten – daglicht)

1 x 4 persoons unit (2 ouders + 2 kinderen) = 4 personen

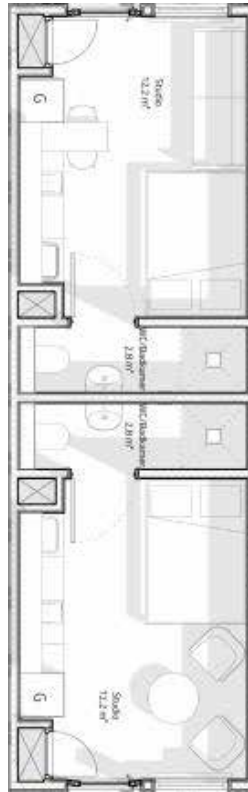
Winterdijk 10 - Programma (OEK)



Vierkamer (kopse kanten – daglicht)

1 x 6 persoons unit (2 ouders + 4 kinderen) = 6 personen

Winterdijk 10 - Programma (Goudse inwoners)

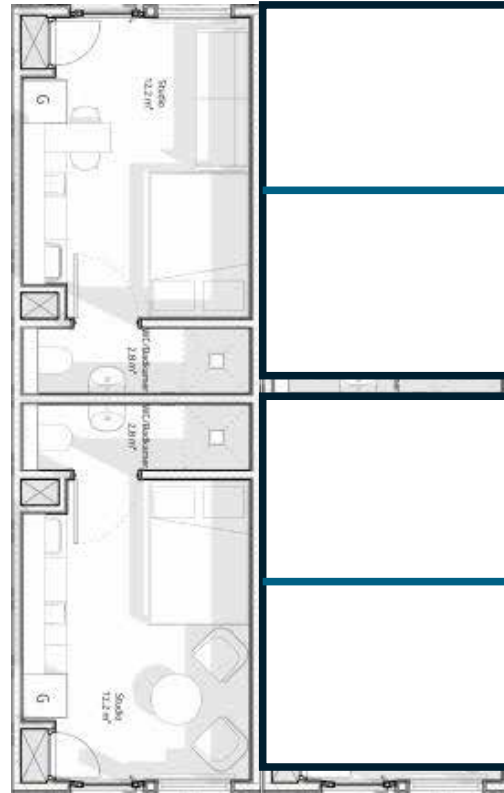


Studio

1

35 x 1 persoons unit = 35 personen

Winterdijk 10 - Programma (Goudse inwoners)



Driekamer (kopse kanten – daglicht)

5 x 2 - 4 persoons unit (meerpersoons huishoudens/ gezinnen) =
15A personen

Winterdijk 10 - Bouwvlak

Bouwen op de bestaande fundering

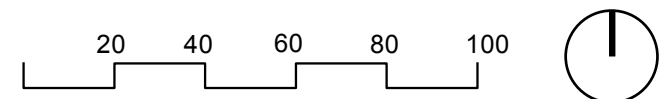
Max. 3 a 4 bouwlagen

Max. 60 parkeerplaatsen

Afmeting bouwvlak 27m x 72m

Onderzoeken of de
hoofdontsluiting via Winterdijk 14
kan plaatsvinden d.m.v. een brug.

Onderzoeken of parkeren
dicht bij de poel mogelijk is.



Winterdijk 10 - Proefverkaveling optie 01

Bouwen op de bestaande fundering

3 bouwlagen

Max. 40 parkeerplaatsen

Afmeting bouwvlak 29m x 72m

Onderzoeken of de
hoofdonsluiting via Winterdijk 14
kan plaatsvinden d.m.v. een brug.

Onderzoeken of parkeren
dicht bij de poel mogelijk is.

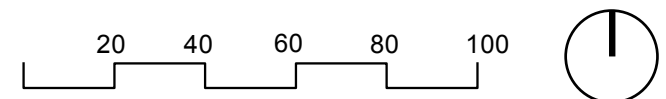
Footprint gebouw 1.410m²

Totaal 1.410 x 3 bouwlagen
= 4.230m²

- Collectieve ruimte (144m² bvo)

- Wonen (2.772m² bvo)

- Galerij, installatie, trappen + lift
(1.314m² bvo)



Winterdijk 10 - Proefverkaveling optie 01

Begane grond

Kantoor + spreekkamer= 2 units

Magazijn= 2 units

Activiteitenruimte= 3 units

Wasruimte= 1 unit

18 x 1 persoons units = 18 personen

6 x 2 persoons units = 12 personen

3 x 4 persoons units = 12 personen

5 x 2-4 persoons units = 15 personen

Totaal= 32 units/ 57 personen

1e verdieping

38 x 1 persoons units = 38 personen

1 x 2 persoons units = 2 personen

2 x 4 persoons units = 8 personen

1 x 6 persoons units = 6 personen

Totaal= 42 units/ 54 personen

2e verdieping

54 x 1 persoons units = 54 personen

Totaal= 54 units/ 54 personen

Totaal= 128 units/ 165 personen

165 fietsenparkeren = 347m²
(Ruimtebeslag 238 fp/ 500m²)

Parkeerplaatsen= >40pp



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Legenda

-  1 persoons unit
-  2 persoons unit
-  4 persoons unit
-  6 persoons unit

Winterdijk 10 - Massastudie optie 1

Programma dat gerealiseerd kan worden binnen het bouwvlak met maximaal 3 bouwlagen.

Magazijn en kantoor

Activiteitenruimte

Wasruimte

110 x 1 persoons units = 110 personen

7 x 2 persoons units = 14 personen

5 x 4 persoons units = 20 personen

5 x 2-4 persoons units = 15 personen

1 x 6 persoons units = 6 personen

Totaal= 128 units/ 165 personen

>40 parkeerplaatsen



Onderzoeken of de hoofdontsluiting via Wintertuin 14 kan plaatsvinden d.m.v. een brug.

Onderzoeken of het groen rondom de poel smaller kan.

Onderzoeken of het mogelijk is om dicht bij de poel te parkeren

Winterdijk 10 - Proefverkaveling optie 02

Begane grond

Kantoor + spreekkamer= 2 units

Magazijn= 2 units

Activiteitenruimte= 3 units

Wasruimte= 1 unit

18 x 1 persoons units = 18 personen

6 x 2 persoons units = 12 personen

3 x 4 persoons units = 12 personen

5 x 2-4 persoons units = 15 personen

Totaal= 32 units/ 57 personen

1e verdieping

38 x 1 persoons units = 38 personen

1 x 2 persoons units = 2 personen

2 x 4 persoons units = 8 personen

1 x 6 persoons units = 6 personen

Totaal= 42 units/ 54 personen

2e verdieping

39 x 1 persoons units = 39 personen

Totaal= 39 units/ 39 personen

3e verdieping

15 x 1 persoons units = 15 personen

Totaal= 15 units/ 15 personen

Totaal= 128 units/ 165 personen

165 fietsenparkeren = 347m²
(Ruimtebeslag 238 fp/ 500m²)

Parkeerplaatsen= >40pp



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping

Legenda

1 persoons unit

2 persoons unit

4 persoons unit

6 persoons unit

Winterdijk 10 - Massastudie optie 2

Programma dat gerealiseerd kan worden binnen het bouwvlak met maximaal 3 bouwlagen.

Magazijn en kantoor

Activiteitenruimte

Wasruimte

110 x 1 persoons units = 110 personen

7 x 2 persoons units = 14 personen

5 x 4 persoons units = 20 personen

5 x 2-4 persoons units = 15 personen

1 x 6 persoons units = 6 personen

Totaal= 128 units/ 165 personen

>40 parkeerplaatsen

Onderzoeken of het groen rondom de poel smaller kan.



Onderzoeken of de hoofdontsluiting via Wintertuin 14 kan plaatsvinden d.m.v. een brug.

Onderzoeken of het mogelijk is om dicht bij de poel te parkeren

Gemeente Gouda

T.a.v. J. Roosemalen

Postbus 1086

2800 BB GOUDA

gemeente@gouda.nl

jolanda.roosemalen@gouda.nl

Besluitdatum

Verzenddatum 13-02-2024

Ons kenmerk 2024-00003282

Uw kenmerk

Bijlagen

1

ROM quickscan Winterdijk 10, Gouda

Beste J. Roosemalen,

Op 6 februari 2024 heeft u ons gevraagd om voor Winterdijk 10 een quickscan ruimtelijke ordening en milieu op te stellen. Dit is een actualisatie van de quickscan uit 2021 (kenmerk: 2021059032).

Situatie

Het initiatief betreft de sloop van een oud schoolgebouw en de realisatie van 60 zelfstandige wooneenheden (woningen), voor jongeren.



Afkadering

De Omgevingsdienst Midden-Holland adviseert gemeenten op de omgevingsaspecten geluid (weg, spoor, industrie), luchtkwaliteit, licht, bedrijven & milieuzonering, externe veiligheid, bodem en ondergrond (verontreiniging, archeologie, ontplofbare oorlogsresten en overige ondergrond), natuur (gebieds- en soortenbescherming, natuurinclusief bouwen en biodiversiteit), klimaatadaptatie en duurzaamheid (circulariteit, mobiliteit, energietransitie). Daarnaast gaat de Omgevingsdienst bij elke ontwikkeling na of er sprake is van m.e.r.-plicht en/of een provinciaal milieubelang in het geding is.

Ook heeft de ODMH deze voorgenomen ontwikkeling, conform samenwerkafspraken, voor advies bij de GGD Hollands Midden neergelegd. Dit advies wordt direct naar u toegestuurd.

Advies

De ontwikkeling past binnen de actuele / gewenste kwaliteiten van het gebied (voor zover beschreven of beschikbaar).

De onderstaande tabel vat de quickscan samen. Bijlage 1 bevat een uitgebreidere bespreking van de diverse omgevingsaspecten.

Thema	Aspect	Bespreking	Vervolgactie
Ondergrond	Bodemverontreiniging	Geen gegevens bekend.	Minimaal historisch onderzoek (NEN 5725)
	Ontpofbare oorlogsresten	Verdacht	Vooronderzoek OO
	*Overige ondergrond	Slechte draagkracht, kans op bodemdaling. Drukke: relatief rustig. Bodemenergie: in omgeving al systemen, kans op interferentie.	Ontwerp dit plan met 3D-ordering en bekijk Opties voor bodemenergie
Omgevings-veiligheid	Externe veiligheid	Binnen explosie-aandachtsgebied, deels ook brandaandachtsgebied	Verantwoording groepsrisico, maatregelen nemen, Veiligheidsregio betrekken.
Gezondheid in relatie tot milieu	Geluid van weg, spoor en/of industrieterrein	Het plangebied kent verhoogde geluidniveaus van wegverkeerslawaai en erg hoge geluidniveaus van spoorweglawaai.	Onderzoek naar spoorweglawaai en wegverkeerslawaai.
	Activiteiten en milieuzonering	Binnen invloedsgebied van maatschappelijke bestemmingen en de railinzetplaats van Prorail	Onderzoek naar impact van RIP op plangebied
	Trillingen	In invloedsgebied trillingen van het spoor	Trillingsonderzoek
	Geur bedrijven	Geen belemmering	-
	Luchtkwaliteit	Valt onder de NIBM grens, luchtkwaliteit voldoende ter plaatse	Onderbouwen
	Lichthinder	Geen belemmering	-
Natuur	Gebiedsbescherming	De stikstofdepositie moet worden bepaald.	Aeriusberekening voor bouw- en gebruiksfase. Advies: Polder Stein als rekenpunt meenemen.
	Soortenbescherming	De aanwezigheid/aantasting van beschermde diersoorten moet worden uitgesloten.	Quickscan ecologie
	*Natuur inclusief bouwen	Tijdens het ontwerp kunnen extra plaatsen voor dieren gecreëerd worden.	Neem mee in ontwerp
Procedurele aspecten	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	Valt onder J11, stedelijke ontwikkeling.	M.e.r.-aanmeldnotitie opstellen
	Provinciale milieubelangen	Strijd met belang 4 wordt opgeheven door verantwoording van het groepsrisico	-

**Aspecten waar een * voor staat kennen geen wettelijke eisen.*

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met L. Verbiest. Dat kan via 088 - 54 50 332 of per e-mail via lverbiest@odmh.nl. Vermeld dan het kenmerk 2024-00003282. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

L. Verbiest
Adviseur ROM/EV

Dit document is digitaal vastgesteld.

Bijlage 1: Beoordeling en conclusie per aspect

Bijlage 1 Beoordeling en conclusie per aspect

Bodemverontreiniging

Voorafgaand aan de bouw van een bodemgevoelig c.q. grondwatergevoelig gebouw moet vooronderzoek uitwijzen of verder onderzoek van bodem en/of grondwater nodig is om vast te kunnen stellen of de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden en/of er sprake is van een significante verontreiniging van grondwater.

In dit geval is er sprake van een bodemgevoelig gebouw. Onderzoek is noodzakelijk. Er zijn van het plangebied bij de Omgevingsdienst Midden-Holland geen bodemkwaliteitsgegevens bekend. Het vooronderzoek moet worden uitgevoerd volgens de norm NEN 5725. Dit is een historisch bodemonderzoek. Uit dit historisch onderzoek zal blijken of aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is. Als een locatie verdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging en onvoldoende informatie bekend is over de daadwerkelijke kwaliteit van de bodem of het grondwater, dan is vervolgonderzoek conform de norm NEN 5740 noodzakelijk.

Ontplobbare oorlogsresten

Uit ervaring blijkt dat circa 10 à 15% van de tijdens de Tweede Wereldoorlog gebruikte munitie niet tot de gewenste uitwerking kwam en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Op grond van Arbowetgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Indien nodig gevolgd door een nader onderzoek, indien nodig gevolgd door opsporing van ontplofbare oorlogsresten of andere passende maatregelen.

Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied (deels) verdacht is op ontplofbare oorlogsresten. Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is naar onze mening noodzakelijk.



Uitsnede niet-gesprongen explosieven verdenkingenkaart.

Ondergrond

Fysieke bodemopbouw

Het plangebied bevindt zich in het laagveengebied en is daarmee gevoelig voor bodemdaling. De hoogte varieert tussen 1,2 en 2,1 meter beneden NAP. De omgeving van het plangebied is ook laag gelegen, behalve het spoor. Dit is opgehoogd en ligt hoger dan de omliggende gebieden. De ondergrond bestaat uit een veenpakket van meer dan vier meter dik. Hierdoor is de draagkracht slecht. Er is kans op bodemdaling door oxidatie van veen en/of zettingen door voorbelasting. Op beperkte afstand ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een zandige stroombaan in de ondergrond. Wij adviseren bodemonderzoek te doen naar de diepte en ligging van de stroombaan ter plaatse van en in de directe omgeving van het plangebied. Zo kan een ontwerp worden gemaakt dat past bij de fysieke bodemopbouw. En treden tijdens de bouw en later in het gebruik geen onverwachte negatieve gevolgen op van bouwen op deze slappe bodem.

Drukke in de ondergrond

Met de voorziene ontwikkeling wordt ook een ruimtebeslag op de ondergrond gelegd. Denk aan kabels en leidingen, groen (wortels), voorzieningen t.b.v. de energietransitie (bodemenergie of andere duurzame warmte/energiesystemen), riolering, heipalen en voorzieningen t.b.v. klimaatadaptatie. Momenteel zit er ook al het een en ander in de ondergrond. Op onderstaande afbeelding zijn de huidige kabels en leidingen weergegeven. Het is in de ondergrond van het plangebied, in vergelijking met de omgeving, relatief rustig. Dat schept mogelijkheden, maar de ondergrondse ruimte is wel beperkt. Wij adviseren om bij de planontwikkeling alle ondergrondse wensen, functies en voorzieningen in beeld te brengen en een plan van ondergrondse ordening te maken. Ordening van de ondergrond is ook opgenomen in "Inzichten en ambities voor de Goudse ondergrond".

Bodemenergie: onderzoek de mogelijkheden

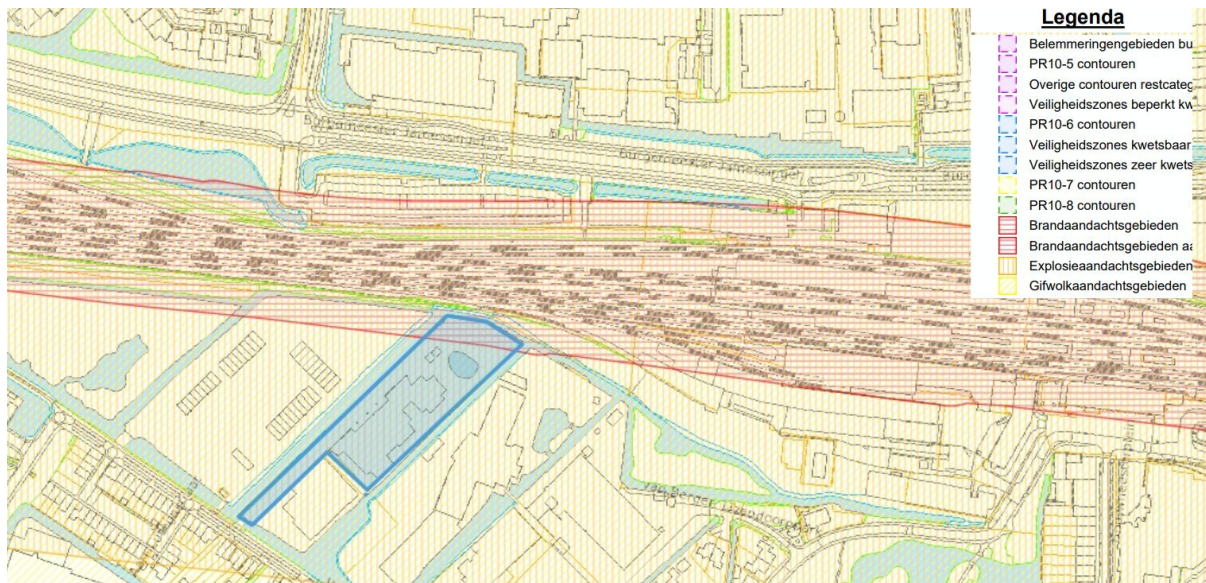
In de spoorzone en dus in de directe omgeving van het plangebied liggen verschillende open bodemenergiesystemen. Doordat er zoveel bodemenergiesystemen zijn, is er kans op interferentie. Wij adviseren om al vroegtijdig interferentieberekeningen te laten uitvoeren en/of af te stemmen met andere wensen voor bodemenergie in de Spoorzone. De kansen voor bodemenergie in het plangebied zijn goed. Daarom adviseren wij de mogelijkheden van bodemenergie te onderzoeken en daarbij ook te kijken naar de mogelijkheid van een collectief systeem mogelijk ook t.b.v. bebouwing in de omgeving.

Wij adviseren:

1. Dit plan met 3D-ordening te ontwerpen: gelijktijdig boven- en ondergronds ontwerpen, vanuit het natuurlijk systeem én met een plan van ondergrondse ordening.
2. Onderzoek de mogelijkheden van bodemenergie, ook van een (voor de bodem minder belastend) collectief systeem.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt volledig in het explosieaandachtsgebied van het spoor. Daarnaast ligt het gedeeltelijk in het brandaandachtsgebied van het spoor. Er is sprake van 60 woningen voor jongeren (kwetsbaar gebouw). Er moet een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld waarbij maatregelen genomen worden zodat hier veilig gewoond kan worden. Wij raden aan de Veiligheidsregio ook vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. Als er gebouwd wordt binnen het brandaandachtsgebied gelden, vanuit de wet, altijd bouwkundige maatregelen.



Uitsnede plangebied met aandachtsgebieden. Bron: ODMH

Geluid van weg, spoor en/of industrieterrein

Er worden geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Ten aanzien van het Besluit kwaliteit leefomgeving is er een onderzoeksplicht. Hierbij moet rekening worden gehouden met zowel wegverkeerslawaaï als spoorweglawaaï. Ook een gevelweringsonderzoek is waarschijnlijk noodzakelijk.

Weg:

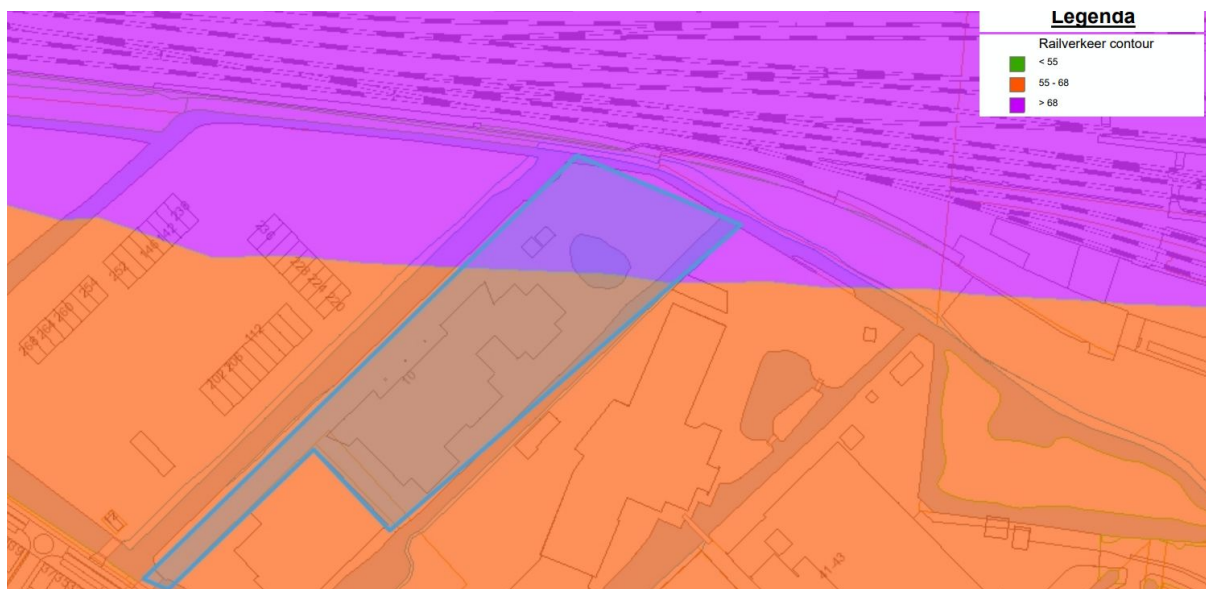
De locatie ligt binnen de geluidszone van de weg (Burgemeester Janssingel en Winterdijk). De indicatieve geluidniveaus zijn onder de voorkeurswaarde (<48dB) tot verhoogd (48-53dB). Onderzoek moet aantonen welke maatregelen genomen moeten worden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Indicatieve geluidsniveaus van het wegverkeerslawaaï. Bron: ODMH

Spoor:

De locatie ligt binnen de geluidszone van het spoor. De indicatieve geluidniveaus zijn hoog (55-68dB) tot zeer hoog (>68dB).



Indicatieve geluidniveaus spoorweglawaai. Bron ODMH.

Industrieterrein:

De locatie/ontwikkeling ligt niet binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein.

Trillingen

De locatie ligt in de invloedssfeer van een spoorweg. Er moet onderzoek worden gedaan naar trillingen om hinder tegen te gaan en te bepalen welke maatregelen nodig zijn.

Activiteiten & milieuzonering

De ontwikkeling betreft, vanuit Activiteiten en Milieuzonering bezien, een milieugevoelige activiteit. In de directe nabijheid liggen milieubelastende bestemmingen. Dat zijn naastliggende bestemmingen 'maatschappelijk' en 'bedrijf'. Waar eerder gemakkelijk gebruik gemaakt kon worden van de richtafstanden van de VNG gaat dat sinds de komst van de omgevingswet lastiger.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Activiteiten en milieuzonering' zijn een hulpmiddel om in te schatten of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur (van omliggende milieubelastende activiteiten) in een bepaald gebied inpasbaar is. De richtafstanden hebben geen juridische status; om effecten daadwerkelijk vast te stellen is nader onderzoek noodzakelijk.

Wij raden aan onderzoek te doen naar de geluidsbelasting van de RIP (Railinzetplaats). Zonder onderzoek is een aanvaardbaar woon-en leefklimaat niet aan te tonen.

Geurhinder

De geplande ontwikkeling ligt niet in de nabijheid van een agrarisch bedrijf, of een bedrijf waarbij geurklachten bekend zijn.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling betreft de realisatie van 60 woningen, dit is onder de getalsmatige grens van de regeling NIBM. Het plan kan derhalve onderbouwd worden door middel van de NIBM-regeling.

Uit de monitoringtool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de gewenste ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor stikstofdioxide en fijnstof PM₁₀, en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

De gemeente is aangesloten bij het Schone Luchtakkoord. Hiervoor gelden bovenwettelijke doelen. Er wordt ook voldaan aan de doelwaarden (WHO-advieswaarden) van 20 µg/m³ voor stikstofdioxide 20 µg/m³ (19,9) voor fijnstof PM₁₀ (6,1) en 10 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5} (9,4).

Lichthinder

De geplande ontwikkeling betreft een gevoelige bestemming voor lichthinder.

De ontwikkeling ligt niet in de buurt van een bron van lichthinder.

Ecologie

Gebiedsbescherming:

Als een ontwikkeling in of in de buurt van een beschermd gebied plaatsvindt, kunnen mogelijk negatieve effecten ontstaan.

Gezien de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot Natura2000-gebied Nieuwkoopse Plassen en De Haeck (10,3) en Polder Stein (3,3 km) adviseren wij om een AERIUS berekening te laten doen. Dit zijn twee berekeningen, één voor de bouwphase en één voor het gebruik van de woningen.

We adviseren ook om een rekenpunt op te nemen voor (deel)gebied Polder Stein. Dit natuurgebied is nog niet opgenomen als stikstofgevoelig gebied, maar zal op termijn wel die status toegewezen krijgen.

Soortenbescherming:

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is een ecologische quickscan noodzakelijk.

Uit de resultaten van deze quickscan kan volgen dat nader onderzoek nodig is.

Natuur inclusief bouwen:

Bij de realisatie van het initiatief kan aandacht worden gegeven aan de toegankelijkheid van de woningen voor beschermde soorten zoals vleermuizen, de gierwaluw of de huismus. Denk aan vogel- of vleermuiskasten. Meer informatie staat op de websites van bijvoorbeeld de vogelbescherming of de zoogdiervereniging.

M.e.r.

Het initiatief betreft een ontwikkeling die valt onder "Projecten" uit kolom 1 (namelijk: J11) van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een m.e.r.-beoordeling is in dat geval op basis van de Omgevingswet verplicht.

De initiatiefnemer moet een aanmeldnotitie maken of een paragraaf uitwerken in de ruimtelijke onderbouwing. In deze notitie moet worden aangetoond dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden, rekening houdend met de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn m.e.r. = sm.b richtlijn correcte mer-richtlijn (2014/52/EU)

Op basis van de motivatie in het plan of de aanmeldnotitie en eventuele adviezen moet B&W een besluit nemen of een milieueffectrapport al dan niet opgesteld moet worden.

Provinciale milieubelangen

De provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsverordening een aantal provinciale milieubelangen. Namens de provincie toetst ODMH initiatieven op vier van deze belangen⁴:

- *Bescherming van stiltegebieden (Omgevingsverordening artikel 3.14)*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een stiltegebied.
- *Windenergie stimuleren (Omgevingsverordening artikel 7.76)*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een plaatsingsgebied voor windmolens.
- *Beschermen van (watergebonden) bedrijventerreinen (Omgevingsverordening artikel 7.52)*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een (watergebonden) bedrijventerrein. Afname van of beperkingen aan (watergebonden) bedrijventerreinen is derhalve niet aan de orde.
- *Beschermen van grote groepen mensen (Omgevingsverordening artikel 7.18)*
De voorgenomen ontwikkeling ligt in een invloedsg gebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron. De verantwoording van het groepsrisico heft deze strijd op.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met deze provinciale milieubelangen.

Datum 22-2-2024
Betreft Woningbouw Winterdijk 10 te Gouda
Ons kenmerk 160265
Telefoon 088-3083381
Email mmk@ggdhm.nl
Contactpersoon Sanne klein Goldewijk

Jolanda Roosemalen
Gemeente Gouda
jolanda.roosemalen@gouda.nl

Geachte Jolanda Roosemalen,

GGD Hollands Midden maakt graag gebruik van de mogelijkheid om advies te geven op het project woningbouw Winterdijk 10, te Gouda. Hieronder staan de gezondheidskundige aandachtspunten benoemd en toegelicht. De adviezen zijn gebaseerd op het document "[Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving](#)" en de landelijke GGD richtlijnen voor de Medische Milieukunde

- voor luchtkwaliteit de [GGD Richtlijn luchtkwaliteit en gezondheid](#)¹ en
- voor geluid de [GGD Richtlijn omgevingsgeluid en gezondheid](#)².

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met het team Medische Milieukunde via 088 – 308 3381 of mmk@ggdhm.nl.

Situatiebeschrijving

Op de locatie van de Winterdijk 10 staat een verouderd schoolgebouw. De locatie komt vacant en het plan ligt er om 60 woningen te realiseren, zowel zelfstandige als niet-zelfstandige kamers.

In onderstaand advies wordt het plan beoordeeld op luchtkwaliteit, geluid, trillingen, en inrichting van de leefomgeving. Zie bijlage voor een korte toelichting op de gezondheidseffecten.

Conclusie: De locatie is hoog belast en is door de hoge geluidsniveaus en de risico's op trillinghinder, minder geschikt voor woningbouw. Indien toch wordt besloten om te bouwen op deze locatie, dan raden wij aan om voorgestelde maatregelen over te nemen.

Beoordeling en advies GGD

Luchtkwaliteit

De planlocatie bevindt zich op meer dan 25 meter van drukke wegen. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planlocatie.

Wij raden de volgende adviezen alsnog aan

- Bied permanent bruikbare, goed regelbare, eenvoudig te bedienen en inbraakveilige ventilatievoorzieningen in iedere verblijfsruimte met een minimale basisventilatie van 0,5 dm³/sec/m².
- Zorg ervoor dat in iedere woning ramen open kunnen (om te luchten).
- Maak plekken waar kinderen komen rookvrij. Denk aan speelplekken, een rookvrije ingang.

Geluid

Er zijn voor deze locatie (nog) geen geluidsberekeningen gemaakt. Volgens [Atlas Leefomgeving](#) is er sprake van een hoge geluidbelasting van rond de **63 dB(A)** in het plangebied door onder andere het spoor en het treinstation. Dit wordt gezondheidskundig vertaald naar de kwaliteit **tamelijk slecht**.

¹ GGD richtlijn luchtkwaliteit en gezondheid (2018), RIVM Rapportnummer 2018-0016

² GGD richtlijn omgevingsgeluid en gezondheid (2019), Rapportnummer 2019-0177

Datum	22-2-2024
Betreft	Woningbouw Winterdijk 10 te Gouda
Ons kenmerk	160265
Telefoon	088-3083381
Email	mmk@ggdhm.nl
Contactpersoon	Sanne klein Goldewijk

Wanneer toch besloten wordt te bouwen op deze locatie adviseert de GGD het volgende:

- Ambieer minimaal een binnenmilieu niveau van 33 dB(A).
- Realiseer minimaal één stille zijde per woning (geluidbelasting < 50 dB L_{den} en 40 dB L_{night}). Dit is bij voorkeur een groene, stille binnentuin of binnenruimte. Soms is verzachting van openbare ruimten en/of gevels nodig om een geluidluwe buitenruimte te kunnen realiseren. Realiseer daarbij slaapkamers zo veel mogelijk aan deze stille dan wel geluidsluwe zijde. Dit voorkomt slaapverstoring en klachten achteraf.
- Pas geen dove gevels toe wanneer dit betekent dat toekomstige bewoners hun ramen niet kunnen openen om te luchten.
- Houd voor warmtepompen een geluidsgrenswaarde aan van 30 dB(A) (zie toelichting van de [Nederlandse Stichting Geluidshinder](#)). Situeer een warmtepomp bij voorkeur *niet* aan de stille (dan wel) geluidsluwe zijde.
- Voorkom zoveel mogelijk geluidsoverlast tussen appartementen/kamers. Hiervoor is het advies om de Bouwbesluiten aan te houden van de gebruiksfunctie “wonen”.
- Kies voor mechanische ventilatie die weinig geluid produceert, ook in de hoogste stand, en dat de mechanische ventilatie per vertrek regelbaar is, met een extra bedieningsknop in de badkamer.
- Als mensen toegang hebben tot een rustige, groenblauwe plek welke uitnodigend is om te blijven en mensen te ontmoeten is het aantal gehinderde door geluid er lager. Kijk naar de mogelijkheid om zo’n plek te realiseren binnen (of dichtbij) de beoogde planlocatie.

Trillingen

Het plangebied ligt op tussen 50 en 130 meter afstand van het spoor. Treinverkeer kan op deze afstand trillingen veroorzaken. Net als bij geluid kunnen mensen trillingen van treinverkeer als onplezierig en/of storend ervaren. Het is daarom nodig bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies langs het spoor technische trilling reducerende maatregelen toe te passen. Ook is het nodig om (toekomstige) bewoners te vertellen over trillingen die kunnen optreden en welke ontwikkelingen hierover in de toekomst te verwachten zijn. Wanneer vanaf het begin van een nieuwbouwinitiatief rekening wordt gehouden met trillingen van het nabijgelegen spoor kan het treffen van kostbare maatregelen in latere projectfasen achteraf beperkt blijven of zelfs voorkomen worden.

Inrichting van de leef- en woonomgeving

Onderzoek de aanwezigheid van of mogelijkheden tot het realiseren van aantrekkelijke, groene plekken in de omgeving waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, tot rust kunnen komen en kunnen bewegen.

Indien dit plan toch wordt gerealiseerd, denken wij graag verder mee om de locatie zo gezond als mogelijk in te richten.

Met vriendelijke groet,

Sanne klein Goldewijk
Beleidsmedewerker Medische Milieukunde
Gezondheidsbescherming, Toezicht en GHOR
GGD Hollands Midden

Datum	22-2-2024
Betreft	Woningbouw Winterdijk 10 te Gouda
Ons kenmerk	160265
Telefoon	088-3083381
Email	mmk@ggdhm.nl
Contactpersoon	Sanne klein Goldewijk

Bijlage: Gezondheidseffecten

Luchtkwaliteit

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia veel beter is geworden, veroorzaakt luchtverontreiniging nog steeds veel schade aan de gezondheid. Hoe verder van de weg, hoe schoner de lucht en dus hoe gezonder. Hierbij adviseert de GGD een afstand van tenminste 150 meter tot de snelweg, 25 meter tot aan drukke wegen (>10.000 mvt/etm) binnen de bebouwde kom en 50 meter tot aan drukke wegen (>10.000 mvt/etm) buiten de bebouwde kom. Luchtverontreiniging leidt onder andere tot een vermindering van de longfunctie, een toename van luchtwegklachten en een verhoogde kans op het ontwikkelen van astma en chronische longziekten. Iedereen die langdurig is blootgesteld aan luchtverontreiniging loopt een risico op gezondheidseffecten. Extra kwetsbare groepen zijn ouderen, kinderen en mensen met aandoeningen aan hart, bloedvaten of luchtwegen.

Geluid

Blootstelling aan omgevingsgeluid kan gepaard gaan met negatieve effecten zoals hinder, slaapverstoring en hart- en vaatziekten. De GGD adviseert richtwaardes van 50 dB(A) Lden op de gevel en 40 dB(A) Lnight op de gevel om slaapverstoring zoveel mogelijk te beperken. Voor binnen hanteert de GGD een richtwaarde van maximaal 33 dB(A) Lden in nieuwe situaties en maximaal 38 dB(A) bij verbouw. Hierbij geldt dat de GGD uitgaat van de situatie zonder aftrek. Ook is zaak om ook het cumulatieve effect van bedrijven en 30km wegen mee te nemen.

Trillingen

Trillingen van treinen zorgen voor ernstige hinder en ernstige slaapverstoring. Dit heeft het RIVM geconcludeerd in de publicatie [Hinder en slaapverstoring door trillingen van treinen](#) (2023). Ruim 125.000 mensen die binnen 300 meter afstand van het spoor wonen hebben ernstige hinder van trillingen door treinen. Zij hebben last van irritatie, boosheid en onbehagen. 's Nachts kunnen de trillingen hun slaap ernstig verstoren. Vooral de trillingen van goederentreinen veroorzaken hinder en slaapverstoring.

Inrichting van de leef- en woonomgeving

Aantrekkelijke, groene plekken hebben een positieve invloed op de gezondheid, omdat het stimuleert tot bewegen (helpt tegen overgewicht, hart- en vaatziekten) en ontspanning en rust biedt (helpt bij herstel van stress, aandachtsmoeheid en depressie). Alleen al het uitzicht op groen en water kan tot positieve gezondheidseffecten leiden. Daarnaast biedt het ontmoetingsplekken en maakt het de omgeving klimaatbestendig(er): groen en blauw helpt tegen hittestress, biedt schaduw en voorkomt wateroverlast. De inrichting van een groene en blauwe leefomgeving brengt ook uitdagingen met zich mee. Hieronder staan aandachtspunten voor het inrichten van de leefomgeving.

Bijlage X – Marktconsultatie Winterdijk 10 (Samenvatting en verwerking)

1. Inleiding

Ter voorbereiding op deze aanbesteding heeft de gemeente Gouda in december 2025 een besloten marktconsultatie gehouden met vier marktpartijen die actief zijn op het gebied van tijdelijke woningbouw en integrale ontwikkel- en exploitatieopgaven.

De marktconsultatie had een verkennend en niet-bindend karakter en was gericht op het toetsen van de haalbaarheid van de voorgenomen concessieopgave. Er is geen sprake geweest van een selectie- of voorportaalprocedure. Deelname aan de marktconsultatie geeft geen enkel recht of voordeel in de aanbestedingsprocedure.

De consultatie bestond uit een schriftelijke vragenlijst en individuele gesprekken. De gebruikte vragenlijst is als bijlage bij deze samenvatting toegevoegd.

De hieronder opgenomen samenvatting geeft een geanoniseerd beeld van de opgehaalde informatie en de wijze waarop deze is betrokken bij de aanbestedingsstukken.

2. Doel van de marktconsultatie

De consultatie was gericht op het verkrijgen van inzicht in:

- de technische en ruimtelijke haalbaarheid van de locatie;
- de financiële haalbaarheid en exploitatieopzet;
- subsidiemogelijkheden en publieke bijdragen;
- concessieduur en afschrijvingsmogelijkheden;
- risicoverdeling en contractvorm;
- de geschiktheid van de gekozen aanbestedingsprocedure.

3. Samenvatting van opgehaalde informatie

3.1 Technische en ruimtelijke haalbaarheid

De markt acht realisatie van tijdelijke woningbouw op de locatie technisch uitvoerbaar, mits rekening wordt gehouden met:

- bestaande fundering en draagkracht;
- bereikbaarheid en ontsluiting van de locatie;
- brandveiligheid en situering;
- bouwlogistiek en planning.

Vroegtijdige duidelijkheid over technische randvoorwaarden wordt als belangrijk gezien voor een zorgvuldige planvorming.

3.2 Kwaliteitskaders en normering

Partijen hebben aangegeven dat aansluiting bij geldende wet- en regelgeving uitgangspunt dient te zijn. Het stapelen van aanvullende normeringen kan invloed hebben op de financiële haalbaarheid.

Daarnaast is het belang benadrukt van een functionele benadering in het Programma van Eisen, zodat ruimte bestaat voor innovatieve, modulaire en conceptmatige oplossingen.

3.3 Financiële haalbaarheid en exploitatie

Uit de consultatie blijkt dat de financiële haalbaarheid afhankelijk is van de samenhang tussen:

- investeringskosten;
- exploitatieopzet;
- doelgroepverdeling;
- subsidiemogelijkheden;
- concessieduur;
- eventuele publieke bijdrage ter dekking van een onrendabele top.

Transparantie over financiële randvoorwaarden wordt door de markt als essentieel beschouwd om realistische inschrijvingen mogelijk te maken.

3.4 Doelgroepen en verhouding

De combinatie van huisvesting voor Oekraïense ontheemden en Goudse woningzoekenden wordt uitvoerbaar geacht, mits de verhouding tussen deze doelgroepen wordt gezien in samenhang met subsidiemogelijkheden en exploitatieoptimalisatie.

De doelgroepverhouding wordt door de markt primair gezien als exploitatiefactor.

3.5 Concessieduur en afschrijving

De exploitatieperiode heeft invloed op de afschrijvingsmogelijkheden en daarmee op de financiële optimalisatie van de businesscase. De haalbaarheid wordt mede bepaald door de gekozen financieringsstructuur en mate van publieke bijdrage.

3.6 Risicoverdeling en contractvorm

De markt acht een mededingingsprocedure met onderhandeling passend bij de aard van de opgave, gelet op:

- de financiële optimalisatie;
- de noodzaak tot afstemming over subsidiestromen;
- de integrale benadering van ontwerp, realisatie en exploitatie;
- de verdeling van risico's tussen gemeente en concessiehouder.

4. Verwerking in de aanbestedingsstukken

De gemeente Gouda heeft de uitkomsten van de marktconsultatie betrokken bij:

- de motivering van de gekozen mededingingsprocedure met onderhandeling;
- het expliciteren van het financieel kader;
- het positioneren van de doelgroepverhouding als exploitatiefactor;
- het hanteren van een functionele benadering in het Programma van Eisen;
- het agenderen van risicotoedeling in de onderhandelingsfase.

De uiteindelijke keuzes in de aanbestedingsstukken zijn gebaseerd op een integrale bestuurlijke, juridische en financiële afweging.

5. Bijlage – Gebruikte vragenlijst

Bijgevoegd is de vragenlijst die in het kader van de marktconsultatie is gebruikt. Hiermee wordt inzicht gegeven in de reikwijdte en diepgang van de consultatie.

Waarom dit goed werkt

- Nieuwe partijen zien exact wat er is gevraagd
- Ze zien inhoudelijk wat de rode draden waren
- Ze zien hoe het is verwerkt
- Geen partij is herkenbaar
- Geen stemverhoudingen
- Geen strategische prijsinformatie
- Volledig gelijk speelveld

Profiel marktconsultatie – Concessieovereenkomst Winterdijk 10 te Gouda

Algemene informatie

Met deze marktconsultatie nodigt de gemeente Gouda marktpartijen uit die actief zijn op het gebied van flexwonen, tijdelijke huisvesting en/of integrale ontwikkel- en exploitatieopgaven, en die beschikken over aantoonbare ervaring met vergelijkbare projecten in de publieke sector. De gemeente is geïnteresseerd in input van zowel gevestigde marktpartijen als innovatieve samenwerkingsverbanden, met kennis van ontwerp, realisatie, financiering en exploitatie van tijdelijke woonconcepten. Met deze marktconsultatie beoogt de gemeente inzicht te verkrijgen in de technische, financiële en procesmatige haalbaarheid van de opgave Winterdijk 10, alsmede in mogelijke optimalisaties en aandachtspunten vanuit de markt. De opbrengst van deze marktconsultatie wordt gebruikt om een eventuele aanbestedingsprocedure zodanig vorm te geven dat deze realistisch, uitvoerbaar en aantrekkelijk is voor de markt, terwijl de publieke doelen van de gemeente worden geborgd.

Kenmerken van gezochte marktpartijen

In het kader van deze marktconsultatie is de gemeente Gouda met name geïnteresseerd in marktpartijen die beschikken over één of meer van de onderstaande kenmerken. Partijen hebben aantoonbare ervaring met tijdelijke woningbouw, flexwonen, transformatie of vergelijkbare integrale opgaven, bij voorkeur in een context waarin ontwerp, realisatie en exploitatie integraal zijn belegd. Daarnaast zijn partijen in staat om mee te denken over exploitatiemodellen, kasstromen, voorfinanciering en risicoverdeling, inclusief de inzet van subsidies en andere publieke bijdragen. Tevens beschikken partijen over kennis van relevante kwaliteitskaders en regelgeving, waaronder de SNF-normering Flexwonen, publiekrechtelijke randvoorwaarden en vergunningverlening. Tot slot volgen partijen actief marktontwikkelingen en kunnen zij adviseren over innovatieve oplossingen, procesoptimalisaties en alternatieve benaderingen die bijdragen aan een robuuste en uitvoerbare realisatie en exploitatie.

Toelichting marktconsultatie

De marktconsultatie heeft een informierend en niet-bindend karakter. Aan deelname aan de marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend en deelname verplicht niet tot inschrijving bij een eventuele aanbestedingsprocedure. De bij deze marktconsultatie gevoegde documenten, waaronder het Programma van Eisen en de bijlagen, betreffen conceptuele en indicatieve uitgangspunten en vormen nadrukkelijk geen definitief eindbeeld. Deze uitgangspunten kunnen naar aanleiding van de marktconsultatie worden aangepast of aangescherpt. Met deze marktconsultatie beoogt de gemeente Gouda onder meer inzicht te verkrijgen in de technische en ruimtelijke haalbaarheid van de opgave, de financiële haalbaarheid en exploitatieopzet, de verdeling en beheersing van risico's tussen opdrachtgever en markt, de inzet en structurering van subsidies en publieke bijdragen, en aandachtspunten voor contractvorm, concessie en onderhandelingsprocedure. De input uit de marktconsultatie wordt gebruikt ter voorbereiding van een mogelijke aanbesteding en kan worden betrokken bij de verdere uitwerking van het Programma van Eisen, het financieel kader, de contractuele uitgangspunten en de keuze en inrichting van de aanbestedingsprocedure.

Besloten karakter marktconsultatie

Deze marktconsultatie heeft een besloten karakter. De gemeente Gouda heeft ervoor gekozen een beperkt aantal marktpartijen, met een maximum van vijf, uit te nodigen voor deelname aan deze marktconsultatie. Het besloten karakter is uitsluitend gekozen om de consultatie inhoudelijk verdiepend en beheersbaar te houden. Deelname aan deze marktconsultatie, dan wel het al dan niet uitnodigen van partijen, heeft geen invloed op de toegang tot of beoordeling binnen een eventuele toekomstige aanbestedingsprocedure. Aan de marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage – Vragenlijst marktconsultatie Winterdijk 10

Datum: december 2025

U wordt uitgenodigd om de onderstaande vragen zo volledig en zorgvuldig mogelijk te beantwoorden. Deze vragenlijst vormt een integraal en onlosmakelijk onderdeel van de marktconsultatie **Concessieovereenkomst Winterdijk 10 te Gouda**.

De vragenlijst bestaat uit een totaal van **zesenzeventig (46) vragen** en is bedoeld om de opgave Winterdijk 10 te spiegelen aan uw organisatie en relevante ervaring. De beantwoording wordt door de gemeente gebruikt om een zo volledig mogelijk beeld te verkrijgen van de technische, financiële en procesmatige haalbaarheid van de opgave, alsmede van aandachtspunten, risico's en mogelijke optimalisaties met betrekking tot ontwerp, realisatie, exploitatie en risicoverdeling.

Naam organisatie:	Gemeente Gouda
Naam contactpersoon en functie:	Paul van der Loos, Procurement consultant
Telefoonnummer contactpersoon:	06-11 192 811
E-mailadres contactpersoon:	info@psnl.nl

	Algemene positionering en interesse	Antwoord
	Kunt u kort aangeven hoe uw organisatie deze opgave positioneert en of u deze, uitgaande van de huidige uitgangspunten, als potentieel inschrijfbaar beschouwt?	
1.	Welke aspecten van deze opgave maken deze voor uw organisatie in het bijzonder aantrekkelijk?	
	Technische haalbaarheid en randvoorwaarden	Antwoord
2.	Ziet u bij ontwerp en realisatie van deze opgave technische aandachtspunten die binnen uw eigen invloedssfeer liggen?	
3.	Ziet u daarnaast technische aandachtspunten die naar uw oordeel primair binnen de invloedssfeer van de opdrachtgever liggen?	
4.	In hoeverre bieden de beschikbare technische en ruimtelijke bijlagen voldoende duidelijkheid om de opgave verantwoord te kunnen benaderen?	
5.	Zijn er onderdelen waarvoor u aanvullende duidelijkheid of nadere uitwerking wenselijk acht in het vervolgtraject?	
	Bereikbaarheid, brug en bouwlogistiek	Antwoord
6.	Hoe beoordeelt u de randvoorwaarden met betrekking tot bereikbaarheid en bouwlogistiek, waaronder het gebruik van de bestaande toegangsbrug?	
7.	Acht u deze randvoorwaarden haalbaar binnen gangbare uitvoeringsmethoden, en zo ja onder welke algemene condities?	

8.	Ziet u mogelijkheden tot optimalisatie of aandachtspunten die meegenomen kunnen worden in de verdere uitwerking?	
	Kwaliteitskader en SNF-normering	Antwoord
9.	Hoe kijkt u aan tegen het hanteren van de SNF-normering Flexwonen als kwaliteitskader voor deze opgave?	
10.	Ziet u aandachtspunten in de toepassing van deze normering in relatie tot het Programma van Eisen en de locatie-specifieke randvoorwaarden?	
11.	Acht u de voorgestelde hiërarchie, waarbij het Programma van Eisen en de aanbestedingsstukken van de gemeente prevaleren bij eventuele tegenstrijdigheden, werkbaar en helder?	
	Programma van Eisen en functionele ruimte	Antwoord
12.	In hoeverre acht u het huidige Programma van Eisen realistisch en uitvoerbaar binnen de context van deze locatie?	
13.	Welke onderdelen van het Programma van Eisen beschouwt u als vaste randvoorwaarden, en welke onderdelen lenen zich naar uw oordeel voor nadere optimalisatie of uitwerking in de onderhandelingsfase?	
14.	Biedt het Programma van Eisen naar uw mening voldoende ruimte voor ontwerp-, uitvoerings- en exploitatievrijheid om tot een efficiënt en haalbaar voorstel te komen?	
	Programma, aantallen en optimalisatieruimte	Antwoord

15.	Hoe beoordeelt u het voorgestelde programma en de aantallen woonunits?	
16.	Ziet u aandachtspunten of kansen met betrekking tot flexibiliteit in aantallen, fasering of aanpasbaarheid in de tijd?	
17.	In hoeverre draagt programmatische flexibiliteit bij aan een robuuste realisatie en exploitatie?	
18.	Ziet u, op basis van de bijgesloten documentatie, mogelijkheden voor programmatische of ruimtelijke optimalisatie (bijvoorbeeld in bouwhoogte of configuratie), en welke aandachtspunten zijn daarbij relevant?	
¹	Financieel kader, subsidies en inzet publieke middelen	Antwoord
19.	Uitgaande van dit uitgangspunt: onder welke randvoorwaarden is deze opgave voor u financieel inschrijfbaar?	
20.	Hoe beoordeelt u de inzet van: • De Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT); • De provinciale subsidie Flexwonen Zuid-Holland; • De transitievergoeding op grond van de Regeling Tijdelijke Bescherming (RTB); • Het doorzetten van locatie- en gebouw gebonden gemeentelijke vergoedingen.	

¹ Uitgangspunt bij deze marktconsultatie is dat beschikbare publieke subsidies en vergoedingen worden ingezet om de businesscase sluitend te maken, mits wordt voldaan aan de geldende voorwaarden en sprake is van een aantoonbaar financieel tekort. Tegelijkertijd streeft de opdrachtgever naar een zo robuust en zelfstandig mogelijk exploitatiemodel, met een doelmatige en proportionele inzet van publieke middelen.

21.	In hoeverre sluiten deze vergoedingen, in samenhang en qua timing, aan bij realisatie en exploitatie?	
22.	Ziet u aandachtspunten met betrekking tot voorfinanciering of kasstroom in de realisatiefase?	
23.	Hoe draagt uw benadering bij aan een zo efficiënt mogelijke inzet van publieke bijdragen, en welke keuzes zijn daarbij bepalend?	
24.	Ziet u mogelijkheden tot optimalisatie in de inzet of structurering van de beschikbare bijdragen?	
	Risico's en beheersing	Antwoord
25.	Welke risico's ziet u die naar uw oordeel binnen uw eigen invloedssfeer liggen bij ontwerp, realisatie en exploitatie?	
26.	Welke risico's ziet u die primair binnen de invloedssfeer van de opdrachtgever liggen?	
27.	Kunt u op hoofdlijnen aangeven welke mitigerende maatregelen of afspraken bijdragen aan het beheersbaar maken van deze risico's?	
	Planning en doorlooptijd	Antwoord
28.	Welke doorlooptijd acht u realistisch voor planvorming en vergunningverlening?	
29.	Welke doorlooptijd acht u realistisch voor de realisatie?	
30.	Welke factoren zijn daarbij bepalend voor versnelling of vertraging?	
31.	In hoeverre draagt de gekozen onderhandelingsprocedure bij aan een realistische en beheersbare planning?	

	Contractvorm en concessie	Antwoord
32.	Hoe beoordeelt u de keuze voor een concessieovereenkomst in relatie tot risicoverdeling, financierbaarheid en exploitatie?	
33.	Welke contractuele uitgangspunten zouden volgens u bijdragen aan een voor u aantrekkelijke en tegelijkertijd voor de opdrachtgever beheersbare concessie?	
	Optimalisatie, kansen en aantrekkelijkheid	Antwoord
34.	Ziet u mogelijkheden tot optimalisatie binnen de huidige opzet (technisch, financieel of procesmatig) die bijdragen aan een robuustere realisatie en exploitatie?	
35.	Wat beschouwt u als de belangrijkste kansen en aandachtspunten (maximaal vijf) voor het slagen van deze opgave, gezien vanuit realisatie, exploitatie en samenwerking?	
36.	Welke aanpassingen of accenten binnen de huidige opzet zouden volgens u de aantrekkelijkheid van deze opdracht vergroten, zonder afbreuk te doen aan de publieke doelen?	
	Governance en onderhandelingsfase	Antwoord
37.	Welke governance-afspraken (mandaten, besluitmomenten, escalatie) acht u noodzakelijk om de onderhandelingsfase en realisatie voorspelbaar te laten verlopen?	
38.	Welke informatie heeft u op welk moment nodig om een verantwoorde inschrijving of BAFO te kunnen doen?	

	Exit, einde RTB en handback	Antwoord
39.	Hoe kijkt u aan tegen het scenario na beëindiging van de RTB-regeling (huurregime, doelgroep, leegstand) en welke afspraken zijn nodig om dit beheersbaar te houden?	
40.	Welke exit- of handback-afspraken acht u noodzakelijk aan het einde van de looptijd (staat van oplevering, restwaarde, demontage/verplaatsing, eigendom)?	
	Prestatie-eisen, indexatie en verzekeringen	Antwoord
41.	Welke KPI's of prestatie-eisen acht u passend bij deze concessie?	
42.	Welke indexatie-systematiek acht u passend voor huur, beheer/onderhoud en eventuele vergoedingen?	
43.	Welke verzekeringen en aansprakelijkheidsafbakening acht u gebruikelijk en noodzakelijk, en welke risico's zijn naar uw oordeel niet verzekerbare?	
	Beoordeling en gunning (adviseerend)	Antwoord
44.	Welke aandachtspunten zou u de opdrachtgever willen meegeven bij het vormgeven van een beoordelings- en gunningsmethodiek die aansluit bij een realistische en uitvoerbare inschrijving?	
45.	Ziet u risico's in gangbare beoordelingsmethodieken bij dit type opgave?	
	Slotvraag	Antwoord

46.	Wat is voor uw organisatie de doorslaggevende factor om uiteindelijk wel of niet in te schrijven op deze opdracht?	
-----	--	--

Bijlagen bij deze marktconsultatie

De volgende documenten worden gelijktijdig met deze vragenlijst verstrekt en dienen als basis voor de beantwoording:

1. Programma van Eisen Winterdijk 10
2. Massastudie Winterdijk 10
3. ROM Quicksan Winterdijk 10
4. GGD Advies Winterdijk 10
5. Constructieve beschouwing bestaande fundering
6. Controle toegangsbrug Winterdijk 10
7. Situatietekening / kavelinformatie Winterdijk 10
8. Toelichting SNF-normering Flexwonen (www.normeringflexwonen.nl) (niet bijgesloten)