

Technische vragen

Van : Kenny Louwen – Leefbaar Gouda
Datum vraag : 27 september 2026
Onderwerp : Bindend advies Winterdijk 10
Commissiegriffier : Erwin Bok
Datum antwoord : 29-09-2026

Vragen:

1. Waarom is gekozen voor een tijdelijke omgevingsvergunning van 15 jaar? Wat gebeurt er na die periode?
2. Als binnen enkele jaren een vredesakkoord wordt gesloten en een groot deel van de Oekraïense bewoners terugkeert, hoe snel kan deze locatie worden omgevormd voor andere doelgroepen en is dat financieel en juridisch volledig uitgewerkt?
3. Waren er onder de inschrijvers in de aanbesteding ook Goudse ondernemingen?
4. Zo ja, waarin heeft de Goudse inschrijver resp. hebben de Goudse inschrijvers het afgelegd tegen onderneming BAUh uit 's-Gravendeel?
5. Waarom is ervoor gekozen de grond van/voor Winterdijk 10 'om niet' beschikbaar te stellen?
6. Wat zou deze grond (bij benadering) hebben opgebracht als de marktprijs betaald zou zijn aan de gemeente?
7. N.a.v. bijlage 1.1, par. 3.3: Wat is de totale financiële bijdrage van de gemeente Gouda, met aftrek van alle in deze paragraaf genoemde subsidies, vergoedingen en regelingen, over de genoemde periode van 15 jaar?
8. Mochten deze subsidie resp. vergoeding resp. regeling lager uitvallen dan begroot, wie vult dan het tekort aan?
9. N.a.v. bijlage 1.1, par. 1.1: "Conform de uitvraag richt het concept zich op Oekraïense ontheemden, aangevuld met maximaal 20% Goudse woningzoekenden, met aandacht voor jongeren, mensen na een relatiebreuk en overige woningzoekenden met een urgente vraag (...)". Hoe is de verdeling 80% Oekraïners vs. 20% Goudse woningzoekenden tot stand gekomen?
10. Verhuizen alle Oekraïners van de Blokkerlocatie naar de Winterdijk?
Zo nee, waarnaartoe gaan de Oekraïners die niet meeverhuizen?
11. Is onderzocht of er onder Goudse woningzoekenden animo is voor deze locatie?
12. Is het juist dat van de Goudse woningzoekenden 100% van de woningen naar urgente gevallen gaat?
13. Is ook de animo binnen de groep woningzoekenden met een niet-urgente status onderzocht?

14. Worden de huurcontracten van niet-Oekraïners tijdelijk of vast van aard?
15. Hebben niet-Oekraïners die uiteindelijk een plek vinden op Winterdijk 10 de garantie dat zij kunnen blijven, ook als geopolitieke ontwikkelingen vragen om meer plek voor Oekraïners in Gouda?
16. In het Participatieverslag lezen we: "Tweederde van de groep Oekraïners heeft inmiddels een baan." Gaan Oekraïners met betaald werk huur betalen?
17. Zo ja, is deze huur marktconform (sociale huur)?
18. Waarom is gekozen voor een overschrijding van 2 meter?
19. Is overwogen te kiezen voor een grotere overschrijding om zodoende meer Goudse woningzoekenden te kunnen huisvesten? Zo nee, waarom niet?

Antwoorden:

1. De periode van 15 jaar is nodig voor een rendabele ontwikkeling. Een kortere ontheffing leidt niet tot een realistisch plan binnen het beschikbare budget. In principe verdwijnt de bebouwing na 15 jaar. De tijdelijke ontheffing vervalt dan waarmee de bestemming weer maatschappelijk wordt en de toegestane bouwhoogte weer met 2 meter zakt.
2. De Oekraïners huren onder standaardhuurvoorwaarden waarmee er ook andere huurders in kunnen.
3. Nee
4. Nvt
5. De huisvesting voor Oekraïners is een wettelijke verantwoordelijkheid voor de gemeente. Met de grond om niet, konden we wel tot een haalbaar plan komen met aan de andere kant genoeg kwaliteit voor zowel de bebouwing als het beheer voor de komende 15 jaar.
6. De grondprijzen voor Gouda staan in de jaarlijkse grondprijzenbrief. Elk perceel met een maatschappelijke bestemming levert in principe meer op als er een woonbestemming op komt. Door de grond zelf in handen te houden kun je van dit perceel het verdienvermogen in de brede zin van het woord, zelf in handen houden en inzetten voor kwaliteit.
7. Dit project is naast de ambtelijke inzet kosten neutraal gezien over de periode van 15 jaar. De Oekraïense ontheemden vallen onder de Regeling Tijdelijk Bescherming (RTB). Deze is vigerend tot 4 maart 2028. Gedurende deze periode huurt gemeente Gouda de woningen en geeft ze in gebruik bij de Oekraïners. De kosten voor de huursom worden vergoed door het rijk.
8. Het project is all-in, met resultaatverplichting voor de bouw en het beheer aangenomen door de winnaar van aanbesteding. Mee- of tegenvallers zijn voor hen.
9. Het doel is om de huidige opvanglocatie aan de Antwerpseweg leeg te krijgen zodat hier de gebiedsontwikkeling Burgemeesterskwartier 1 kan plaatsvinden. Omdat we de totale groep van Oekraïners niet op één locatie kunnen en liever ook niet willen huisvesten, is er naast deze locatie planontwikkeling aan voor het Goudsepoortgebouw aan de Doesburgerweg.

Als gemeente wilden we voor de Winterdijk 10 een mix van bewoners krijgen. Daarmee is het ons gelukt om extra woningen mee te ontwikkelen waarbij we ook gekeken hebben wat het optimum is en niet het maximum, voor wat de locatie aankan. Daarbij is rekening gehouden met alle gangbare thema's waar je rekening mee houdt om tot de wettelijk verplichte Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL) te komen.

10. Nee. Voor het andere deel van de Oekraïners zijn we met planontwikkeling in het Goudsepoortgebouw bezig. Ook daar werken we aan een mix van Oekraïners met andere bewoners en bedrijfsfuncties.
11. Niet specifiek voor de Winterdijk 10 maar er is wel naar andere locaties in het land gekeken en ook naar de verhuur van de tijdelijke bebouwing op de Winterdijk 14.
12. Ja hoewel dat niet betekent dat er perse een urgentie verklaring nodig is.
13. Zie vraag 12
14. Iedere bewoner, wel of geen Oekraïner krijgt een gangbaar vast contract waarbij de beëindiging van de tijdelijke ontheffing de enige extra ontbindend voorwaarden is.
15. Dit is een landelijk vraagstuk mocht dit het geval zijn. Dat staat los van deze locatie. Hier is een maximaal aantal bewoners dat in de woningen kan wonen en leven en dat is leidend voor deze locatie.
16. Ieder huurder betaalt huur
17. Ja
18. Met de extra bouwhoogte kunnen drie lagen gebouwd worden in plaats van twee lagen. Zo is de locatie inzetbaar voor meerdere doelgroepen waaronder spoedzoekers. Ruimtelijk gezien is dit aanvaardbaar kijkend naar de omgevingsimpact rond bijvoorbeeld parkeren, groen, schaduwwerking, privacy e.d. Ook maken we met dit plan voor 15 jaar lang een stabiele ontwikkeling mogelijk waarbij er genoeg ruimte is voor goed beheer.
19. Ja, er is onderzocht of er aan de spoorzijde met bijvoorbeeld vier of vijf lagen te werken is. Daardoor zouden andere delen lager kunnen. Dit gaf achter problemen met de fundering, kosten voor een lift en privacy verlies voor de woningen aan die zijde bij huize Winterdijk. Hogere dichtheden geven daarnaast teveel druk op de beschikbare ruimte.