

BEELDVORMEND OVERLEG

Bindend advies BOPA – Koninginneweg / K5 Lekkerkerk

Dick van Sluis – wethouder | Aron Paijens – projectleider | Muammer Kurum – RO-adviseur

13 oktober 2026

gemeente Krimpenerwaard



Opbouw van deze bijeenkomst

1. **Aanleiding, locatie en het plan op hoofdlijnen**

   Aron Paijens – projectleider

2. **Waarom een BOPA en wanneer geeft de raad bindend advies**

   Aron Paijens – projectleider

3. **Toelichting op het ontwerp**

   QuaWonen en Bouwman Swinkels architecten

4. **Adviezen, vervolgproces en planning**

   Aron Paijens – projectleider

5. **Gelegenheid voor vragen**

gemeente Krimpenerwaard

Aanleiding en huidige situatie

- Locatie K5: Koninginneweg 2-16, hoek Burgemeester van der Willigenstraat, in de kern Lekkerkerk
- Verouderde sociale huurwoningen van QuaWonen; niet geschikt om gasloos te maken
- Voormalig politiebureau (K5-gebouw) staat leeg; eerder tijdelijk gebruikt voor huisvesting van statushouders
- Het K5-gebouw is door de gemeente verkocht aan QuaWonen; uw raad is hierover geïnformeerd
- QuaWonen herontwikkelt de hele locatie; de sloop is inmiddels in uitvoering







gemeente Krimpenerwaard

Het plan op hoofdlijnen

- De bestaande bebouwing wordt gesloopt; er komt één samenhangend wooncomplex terug
- 20 appartementen en 24 zorgappartementen voor ASVZ: 44 woningen in totaal
- Alle woningen worden verhuurd in het sociale huursegment
- Drie bouwlagen, grotendeels op de plaats van de huidige bebouwing
- Appartementen aan de Koninginneweg, zorgappartementen aan de Burgemeester van der Willigenstraat
- Gemeenschappelijke buitenruimte en bergingen aan de achterzijde



gemeente Krimpenerwaard

Waarom is een BOPA nodig?

Het plan past niet volledig binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan

- Op een deel van de locatie geldt de functie ‘Kantoor’, wonen is daar niet toegestaan
- Er wordt buiten het bestaande bouwvlak gebouwd
- De maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden

Wat is een BOPA?

- Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit: toestemming om af te wijken van het omgevingsplan
- Grondslag: artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet
- Het college is bevoegd gezag en beslist op de aanvraag

gemeente Krimpenerwaard

Wanneer geeft de raad bindend advies?

De OPA-advieslijst

- Bij een BOPA beslist het college; de raad kan zichzelf als adviseur aanwijzen
- Uw raad heeft dat gedaan in de OPA-advieslijst
- Binnen de kernen gaat het onder meer om bedrijven buiten de aangewezen bedrijventerreinen, maatschappelijke functies, en herstructurering van een woonwijk met een netto toename van 5 woningen of meer
- Dit plan valt onder herstructurering: verouderde sociale huurwoningen worden gesloopt en er komen 44 sociale huurwoningen terug

Rol van raad en college

- De raad geeft bindend advies over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan
- Bij een positief advies kan het college de vergunning verlenen; bij een negatief advies niet
- Het college blijft bevoegd gezag en neemt het advies in acht (artikel 16.15b Omgevingswet)
- Het advies gaat over de ruimtelijke aanvaardbaarheid, niet over het ontwerp in detail
- Vanavond wordt geen oordeel of besluit gevraagd; dat volgt in de oordeels- en besluitvormende commissie



bouwman
swinkels
architecten

Koninginneweg K5 Lekkerkerk
QuaWonen
10 september 2026 | Lek001 | DO

Definitief ontwerp
Locatie

Locatie
De locatie is centraal gelegen in Lekkerkerk, op de kruising tussen Burgemeester van der Willigenstraat en de Koninginneweg. Op deze locatie bevond zich het oude politiebureau en enkele sociale huurwoningen van QuaWonen.

Programma
Op deze locatie komen 20 sociale huurwoningen voor QuaWonen en 3 groepswoningen met 24 zorgstudio's voor ASVZ.





Definitief ontwerp
Stedenbouwkundig plan

Participatie
Tijdens een participatiebijeenkomst eind 2023 / begin 2024 is een voorloper van dit plan gepresenteerd aan de buurt. Vanuit de buurt kwam dusdanig veel feedback dat QuaWonen besloot het vorige plan los te laten en een nieuwe stedenbouwkundige opzet op te tuigen.

De nieuwe stedebouwkundige randvoorwaarden zijn door BDP opgetuigd met daarin de volgende aangepaste onderdelen vanuit het participatietraject:

- Meer afstand tussen het nieuwe complex en de Broereshof.

- Duidelijke entree van het complex aan de Koninginneweg.

- Parkeerhof aan de zijkant van het complex en niet aan de achterkant.

- Het introduceren van een groene bufferzone tussen het nieuwe complex en de bestaande bebouwing.

- Het inzetten van de buitenbergingen als terreinafscheiding naar het bestaande achterpad.

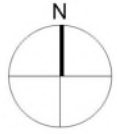
Deze onderdelen zijn verwerkt in de nieuwe stedenbouw-kundige onderlegger en meegenomen in het uiteindelijke architectonische ontwerp.

Algemeen
- zichtbare (schuine) daken
- individuele woningen herkenbaar
- natuurlijke materialen en kleuren
- uitgewerkte zijgevels met duidelijke oriëntatie op de omgeving
- begane grond met een open uitstraling

Zone 1 Burgemeester van den Willigenstraat
- de bebouwing is 3 lagen hoog inclusief/exclusief een (schuine) daklaag op de bovenste verdieping: ontwerp dakvorm n.t.b.
- de (nok)hoogte is maximaal 13 meter hoog
- de goothoogte ligt op max 9 meter
- het bouwdeel ligt parallel aan het troittoir (afstand tot trottoirrand is minimaal 3.5 meter)

Zone 2 Koninginneweg
- de bebouwing is 3 lagen hoog inclusief een schuine (woon)daklaag op de bovenste verdieping
- de (nok)hoogte is maximaal 12 meter hoog
- de goothoogte ligt op 7.5 meter tot max 9 meter
- het blok ligt op minimaal 1 meter afstand van de troittoirband

Zone 3 Binnenplaats
- voor zover mogelijk ruimte tot aan de bestaande oostelijke omgeving houden
- groeninrichting toepassen voor beleving voor mens, klimaat, biodiversiteit
- goed bruikbare routes aanleggen langs woonblok en langs bergingen



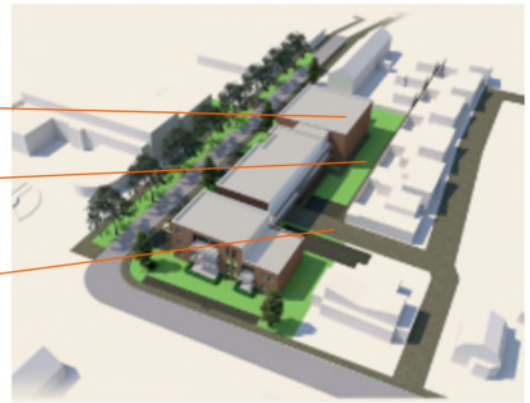


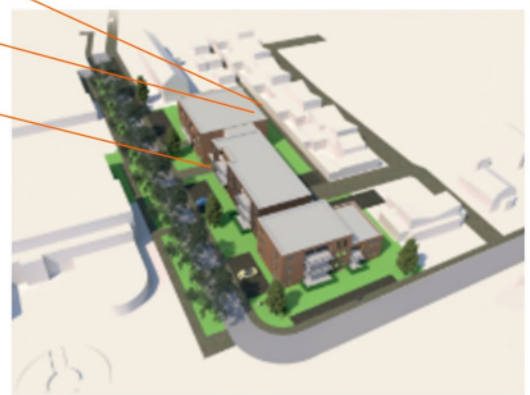
Definitief ontwerp

Stedenbouwkundig plan 2023 vóór participatie

Eerste ontwerp

- Volume dichter op Broereshof
- Smallere groenstrook tussen appartementen en Broereshof
- Parkeerplaatsen via Broereshof
- Geen terreinafscheiding richting bestaand achterpad Broereshof
- Studio's gericht op achtertuinen
- Entreepunt verder van de hoek af







Definitief ontwerp

Stedenbouwkundig plan 2023 vóór participatie

Eerste ontwerp

- Volume dichter op Broereshof
- Smallere groenstrook tussen appartementen en Broereshof
- Parkeerplaatsen via Broereshof
- Geen terreinafscheiding richting bestaand achterpad Broereshof
- Studio's gericht op achtertuinen
- Entreepunt verder van de hoek af





Participatie

- Meer afstand tussen het nieuwe complex en de Broereshof.
- Duidelijke entree van het complex aan de Koninginneweg.
- Parkeerhof aan de zijkant van het complex en niet aan de achterkant.
- Het introduceren van een groene bufferzone tussen het nieuwe complex en de bestaande bebouwing.
- Het inzetten van de buitenbergingen als terreinafscheiding naar het bestaande achterpad.

Deze onderdelen zijn verwerkt in de nieuwe stedenbouw- kundige onderlegger en meegenomen in het uiteindelijke architectonische ontwerp.



Definitief ontwerp
Ontwerp

Ontwerp
Het gewenste programma was goed passend te krijgen in de stedenbouwkundige onderlegger en er kon om die reden voldaan worden aan de wensen vanuit de participatieronde.

Het programma bestaat uit 20 sociale huurappartementen in het noordelijke blok voor QuaWonen en 24 zorgstudio's verdeeld over driep groepswoningen in het zuidelijke blok voor ASVZ.

Participatie
Deze massa liggen tegen de Koninginneweg en Burgemeester van der Willigenstraat zodat aan de achterzijde de gewenste groene bufferzone ontstaat. Het parkeren is aan de straat en aan de noordzijde komen te liggen, zoals gewenst.

GAOK
Dit ontwerp is in samenspel met de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard doorontwikkeld van het eerste schetsvoorstel tot het definitieve ontwerp dat er nu ligt.

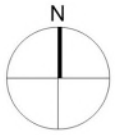
In meerdere gesprekken is het ontwerp toegelicht, beoordeeld en aangepast. Het huidige ontwerp is akkoord bevonden door de commissie.



sociale huurappartement



zorgstudio





Definitief ontwerp
Ontwerp

Ontwerp
Het ontwerp kent een duidelijk tweedeling in een tweetal hoofdvolumes. Het drielaagse sociale huurblok aan de Koninginneweg met daarnaast het drielaagse complex met 24 zorgstudio's verdeeld over drie bouwlagen. De bewoners van de zorgstudio's delen per acht een gemeenschappelijke woonkamer op de hoek van het complex.

Entree
De twee bouwdelen delen een transparante entree gesitueerd in de spil tussen beide gebouwdelen. In overleg met het GAOK is deze entree aanvullend verruimd om deze nog meer transparant te krijgen.

Parkeren
Het parkeren gebeurd aan de straat en een deel wordt aan de noordzijde op eigen terrein verzorgd.

Binnentuin
Aan de achterzijde van het complex komt een groene binnentuin, zoals afgesproken met de buurt. Waarbij een langgerekt bergingenblok een afscherming vormt voor het bestaande achterpad van de bewoners aan de Broereshof, zoals verzocht.



Definitief ontwerp
Ontwerp

Ontwerp
De architectuur bestaat uit grotere samengestelde bouwblokken die optisch worden opgedeeld in kleinere eenheden, zodat het complex beter past in de schaal van de directe omgeving.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van meerdere tinten metselwerk en het inzetten van schijnkappen. De raampartijen krijgen een robuuste eigentijdse uitstraling in een warme kleurstelling.

Penanten, staand metselwerk, verticale negges en stevig aangezette dilataties geven een rijke detaillering aan de gevels.

GAOK
Deze materiaal- en ontwerpkeuzes zijn gepresenteerd en behandeld binnen de overleggen met het GAOK.

Keramische dakpannen



Kleur kozijnen en hekwerken



Baksteensorteringen Granito



Prefab betonnen raamdorpel en balkon



Cerite



Prefab betonnen nestkasten



Chiara







Definitief ontwerp
Ontwerp

Ontwerp
Dit ontwerp is in samenspel met constructeur, installateur en andere adviseurs bouwkundig verder uitgewerkt in REVIT BIM tot een afgerond Definitief ontwerp.



rechter zijgevel (zuid)



voorgevel (west)

Definitief ontwerp
Impressie

Ontwerp
Hierbij enkele impressies uit het VO met daarop het blok sociale huurwoningen aan de Koninginneweg en het overhoekse blok met zorgstudio's aan de Burgemeester van der Willigenstraat.



Definitief ontwerp
Impressie

Ontwerp
Hierbij enkele impressies uit het VO met daarop het blok sociale huurwoningen aan de Koninginneweg en het overhoekse blok met zorgstudio's aan de Burgemeester van der Willigenstraat.



Definitief ontwerp
Impressie

Ontwerp
Hierbij enkele impressies uit het VO met daarop het blok sociale huurwoningen aan de Koninginneweg en het overhoekse blok met zorgstudio's aan de Burgemeester van der Willigenstraat.



Definitief ontwerp
Impressie

Ontwerp
Hierbij enkele impressies uit het VO met daarop het blok sociale huurwoningen aan de Koninginneweg en het overhoekse blok met zorgstudio's aan de Burgemeester van der Willigenstraat.



Definitief ontwerp
Impressie

Ontwerp
Hierbij enkele impressies uit het VO met daarop het blok sociale huurwoningen aan de Koninginneweg en het overhoekse blok met zorgstudio's aan de Burgemeester van der Willigenstraat.





Vervolgproces

13 oktober 2026

Beeldvormende commissie — deze bijeenkomst

27 oktober 2026

Oordeelsvormende commissie

3 november 2026

Besluitvormende commissie — bindend advies

Daarna

Besluit college, verlening en publicatie; zes weken bezwaartermijn

gemeente Krimpenerwaard

Samenvattend

Waar het om gaat?

- Herontwikkeling van een verouderde, deels leegstaande locatie binnen de kern Lekkerkerk; de sloop is in uitvoering
- 44 woningen in het sociale huursegment, waarvan 24 zorgappartementen voor ASVZ
- Het plan past niet volledig in het omgevingsplan; daarom is een BOPA nodig
- Het plan valt onder de OPA-advieslijst; daarom geeft uw raad bindend advies

- Verkeer en parkeren, geluid, bodem, luchtkwaliteit, archeologie, natuur, water en externe veiligheid zijn beoordeeld
- Adviezen van onder meer de Omgevingsdienst Midden-Holland, Rijkswaterstaat, het hoogheemraadschap, de adviescommissie omgevingskwaliteit en team riolering
- Het kostenverhaal is verzekerd door middel van de afgesloten anterieure overeenkomst



gemeente Krimpenerwaard