Participatie Koninginneweg

VOOR KONINGINNEWEG K5



27-07-2026

QUAWONEN | HOF TER BERGEN 25, BERGAMBACHT

Inhoud

1. Doel en aanpak van de participatie 2
2. Betrokken doelgroepen 3
3. Opbrengst van de participatie 4
4. Participatiedata - Tijdlijn..... 5
5. Besproken Sociale thema's 5
6. Vragen Antwoorden en de Planaanpassingen..... 9

1. Doel en aanpak van de participatie

QuaWonen wil met dit participatietraject ideeën, kennis en aandachtspunten van bewoners, omwonenden en andere betrokkenen ophalen. Zij kennen de omgeving goed en weten wat er speelt. Door die kennis mee te nemen, kan het plan beter aansluiten op de plek en op de mensen die ermee te maken krijgen.
Dit document beschrijft hoe de participatie rond het project Koninginneweg is georganiseerd. Het geeft inzicht in de betrokken doelgroepen, de manier van participeren, de belangrijkste momenten, de opbrengst van het traject en de beantwoording van vragen.

Participatieniveau

Het participatieniveau is: **informeren, raadplegen**.
QuaWonen informeert bewoners, omwonenden, Huurders Belangen Vereniging Lekkerkerk en andere betrokkenen actief via informatieavonden, nieuwsbrieven en overlegmomenten. Tijdens deze momenten kunnen betrokkenen vragen stellen, aandachtspunten meegeven en advies uitbrengen.
QuaWonen neemt adviezen over wanneer dit mogelijk, logisch en wenselijk is binnen de kaders van het project. Als een advies niet of slechts gedeeltelijk wordt overgenomen, licht QuaWonen dit toe.

Wat is wel en niet bespreekbaar?

Wel bespreekbaar: de invulling en optimalisatie van het plan binnen de aangegeven, vastgestelde kaders. Betrokkenen kunnen hierover ideeën, opmerkingen en adviezen geven.

Niet bespreekbaar: de hoofdkaders van het plan. Deze zijn bepaald op basis van haalbaarheid, wet- en regelgeving en de doelstellingen van QuaWonen. Als er vragen zijn betreffende deze onderwerpen heeft Quawonen zo goed mogelijk toegelicht waarom een dergelijke ontwerp beslissing genomen is.

2. Betrokken doelgroepen

De participatie richt zich op groepen die direct of indirect met het project te maken hebben. Per doelgroep staat hieronder hoe zij worden betrokken. De verschillende inloop momenten zijn geheel openbaar en voor eenieder toegankelijk.

Betrokkenen zijn benaderd door b.v. voorafgaand aan zo'n avond uitnodigingen te versturen, door mond op mond communicatie, een advertentie en door social-media.

Gemeente Krimpenerwaard

De wethouder en gemeenteraad worden geïnformeerd via de reguliere gemeentelijke stukken en kanalen.

Huurders Belangen Vereniging Lekkerkerk

Huurdersbelang vertegenwoordigt huurders in de Krimpenerwaard. QuaWonen voert regulier overleg met Huurdersbelang.

Bewoners

De huidige bewoners worden actief betrokken. Zij krijgen informatie over het sociaal plan, de sloop, de nieuwbouw en de mogelijkheid om terug te keren. Het sociaal plan is opgesteld volgens de wet en het Sociaal Statuut Krimpenerwaard.

Omwonenden en stakeholders

Omwonenden binnen ongeveer 50 meter van het project worden actief uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten. Zij ontvangen hiervoor een brief op adresniveau.

Inwoners van Lekkerkerk

Inwoners van Lekkerkerk worden breder geïnformeerd via het plaatselijke dagblad en de website van QuaWonen. Zij worden niet actief persoonlijk uitgenodigd.

Bewonerscollectief Broereshof

Tijdens een participatie avond heeft zich er een bewonerscollectief uit de Broereshof gemeld en heeft schriftelijk vragen aan ons gesteld betreffende het plan. De bewonersgroep bestaat uit eigenaren die aan de Broereshof wonen en direct achterburen zijn van het project. Met het collectief heeft QuaWonen een aantal overleggen gehad en heeft daarin de zienswijzen die deze groep heeft aangegeven besproken. Zij worden separaat op de hoogte gehouden van de ontwikkeling van het project.

3. Opbrengst van de participatie

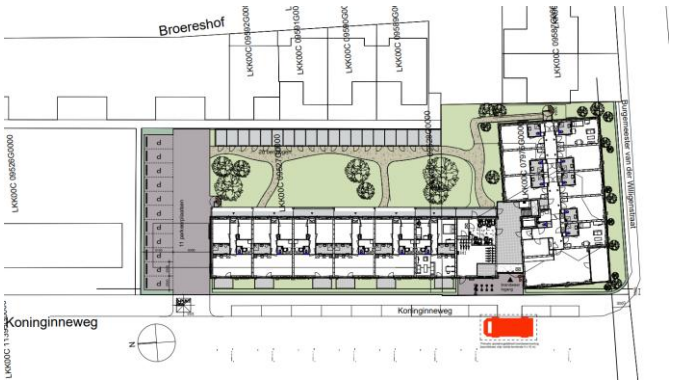
De participatie heeft duidelijk geleid tot hele grote aanpassingen in het plan.
Vele adviezen uit de participatie zijn opgenomen en verwerkt in het aangepaste plan.
Het initiële plan is door al deze ingrepen sterk verbeterd en door de verschillende gremia nu positief ontvangen.
Tijdens de eerste informatieavond in januari 2024 kwamen veel vragen en reacties naar voren over de ligging van het gebouw, de afstand tot de woningen aan de Broereshof, de ontsluiting, het parkeren en de inpassing in de omgeving.



Oorspronkelijke plan uit 2023

Ingrijpende plan aanpassingen zijn:

- De positie van de nieuwbouw t.o.v. het Broereshof, meer afstand;
- Een heldere duidelijke entree van het gebouw aan de koninginneweg;
- De positie van het gebouw in zijn omgeving evenwijdig aan de burgemeester van willegenstraat;
- de inrichting van het terrein met een parkeerhof aan de zijkant en niet aan de achterzijde van het gebouw;
- inrichting van het groen om het gebouw en de afscheiding van dat terrein t.o.v. de omgeving/ poort;
- Het uiterlijk van het gebouw, de schuine kap;
- Positionering van de bergingen, niet onder het gebouw maar als terreinafscheiding;



Nieuwe geparticipeerde plan

Door de vele vragen en ideeën uit de omgeving te verwerken is het plan verbeterd en is het ook mogelijk geworden om meer woningen en zorg units te realiseren. Ook stedenbouw en welstand zijn bij deze aanpassingen positief betrokken. Daarnaast heeft het bewonerscollectief Broereshof aanvullende vragen gesteld en aanpassingen gevraagd, vooral vanwege de directe ligging ten opzichte van het project. Deze vragen zijn apart besproken en beantwoord.
De algemene informatieavonden in Amicitia trokken ongeveer 40 tot 60 bezoekers per avond. De avonden werden ondersteund met beeldmateriaal en een maquette.

De sfeer was positief en opbouwend.

De informatie uit dit verslag is bedoeld als toelichting op de planontwikkeling. Het er zijn geen rechten aan te ontlenen, het is geen bindende afspraak of definitieve toetsingsmaatstaf voor het uiteindelijke plan.

4. Participatiedata - Tijdlijn

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste participatiemomenten en overleggen weer. De tabel is bedoeld als overzicht en niet als volledige verslaglegging van alle contactmomenten.

Datum	Gebeurtenis	Doelgroep	Middel
15 jan 2024	Bewonersbijeenkomst sociaal plan en nieuwbouw	Huidige huurders	Uitnodiging per post
29 jan 2024	Participatie info avond	Directe omwonenden en overige betrokkenen	Uitnodiging per post, lokale krant en website QuaWonen
	Ontvangst zienswijze van bewonerscollectief Broereshof collectief	Bewoners Broereshof	Direct contact
28 feb 2024	Bespreking met Broereshof collectief	Bewoners Broereshof	Direct contact
	Presentatie aangepast plan aan collectief	Bewoners Broereshof	Direct contact
13 jun 2024	Overleg bewonerscollectief	Bewoners Broereshof	Direct contact
09 juli 2024	Participatie info avond	Directe omwonenden en overige betrokkenen	Uitnodiging per post, lokale krant en website QuaWonen
23 sep 2025	Participatie info avond	Directe omwonenden en overige betrokkenen	Uitnodiging per post, lokale krant en website QuaWonen
08 dec 2025	Overleg Broereshof	Bewoners Broereshof	Direct contact

5. Besproken Sociale thema’s

a. Sociaal plan, woningen en verhuur

Is er een sociaal plan voor de bewoners van de woningen die gesloopt worden?
Ja. In het sociaal plan zijn de rechten en plichten van bewoners vastgelegd. Bewoners krijgen onder voorwaarden stadsvernieuwingsurgentie en kunnen met voorrang reageren via Woonnet Rijnmond. Bewoners krijgen daarnaast een verhuiskostenvergoeding. Bewoners die willen terugkeren naar de nieuwbouw kunnen dat via een wisselwoning doen, als zij aan de toewijzingscriteria voldoen.

Hoeveel woningen komen er?
Het plan is aangepast. In het aangepaste plan komen er 20 appartementen en 24 zorgstudio’s in drie woonlagen.

Wat voor soort woningen komen er?
Er komen goed geïsoleerde, gasloze appartementen met twee of drie kamers.

Daarnaast komen er zorgstudio's. De doelgroep voor deze zorgstudio's wordt bepaald door ASVZ.

Voor welke doelgroep zijn de woningen?
Voor de reguliere appartementen is geen specifieke doelgroep vastgesteld.
Voor de zorgstudio's bepaalt ASVZ de doelgroep.

Wanneer kan ik inschrijven?
De appartementen worden ongeveer drie kwart jaar voor oplevering aangeboden via het woonverdeelsysteem Wonen in de Krimpenerwaard. Ingeschreven woningzoekenden kunnen dan reageren. Woningzoekenden met de langste inschrijftijd hebben voorrang.

Welk soort huurovereenkomst krijgen de woningen?
Alle woningen worden sociaal verhuurd.

Is er een terugkeergarantie voor de huidige bewoners?
Ja, in het sociaal plan is een tergkeergarantie. Ook als een bewoner op een speciale plaats terug zou willen keren, vragen wij om dat aan te geven zodat we kunnen zoeken of we dat in kunnen vullen.

b. Kwaliteit, Duurzaamheid, Installaties en Comfort

Zijn de woningen energiezuinig?
Ja. De woningen worden energiezuiniger dan de huidige woningen. Door betere isolatie en moderne installaties daalt de warmtevraag naar verwachting aanzienlijk.
Vooral bij hoekwoningen kan het verschil merkbaar zijn.

Krijgt de woning ramen die ik open kan zetten?
Ja. De woningen krijgen ramen die open kunnen.

Krijgt de woning mechanische ventilatie?
Ja. Iedere woning krijgt mechanische ventilatie met warmteterugwinning.

Komt er een afzuigventiel in badkamer, toilet en keuken?
Ja. Er komen afzuigpunten in badkamer, toilet en keuken.

c. Planning van de sloop en bouw

Wanneer worden de woningen gesloopt?
De sloop start nadat alle bewoners zijn verhuisd en de benodigde vergunningen rond zijn.
De woningen zijn leeg. De bouwhekken zijn geplaatst en start daarna de sloop.
De eerste bouwactiviteiten worden naar verwachting in het derde kwartaal 2026 gestart.
De bouw duurt naar verwachting minimaal anderhalf jaar.

d. Overlast, Schade en Communicatie

Wat als ik schade heb van het slopen of bouwen?
Voorafgaand aan de werkzaamheden biedt QuaWonen woningen in de directe omgeving een bouwkundige opname aan. Daarmee wordt de beginsituatie vastgelegd.
Ontstaat er schade, maak dan foto's en meld dit zo snel mogelijk met datum, tijd en een toelichting. Er moet aantoonbaar verband zijn met de werkzaamheden.
QuaWonen en de uitvoerende partijen zijn verzekerd voor ongevallen en uitzonderlijke situaties.

Wie bel ik bij overlast door sloop of bouw?
Tijdens de uitvoering vermeldt QuaWonen in nieuwsbrieven wie het aanspreekpunt is. Meestal is dat de uitvoerende partij. Als een melding niet goed wordt opgelost, kan ook contact worden opgenomen met QuaWonen.

Technische uitvoering heiwerk
De constructeur, verzekeraar en aannemer bepalen samen welk type funderings- of heiwerk het meest veilig en efficiënt is. Dit hangt onder meer af van paaltype, aantal palen en bodemopbouw. Voor de start van de sloop wordt een bouwkundige opname aangeboden. Sloopwerk kan soms meer trillingen veroorzaken dan heiwerk.

Sloop
QuaWonen probeert overlast tijdens de sloop zoveel mogelijk te beperken. Maatregelen zoals stofbeperking en sproeien worden meegenomen in de uitvoeringsaanpak.

Bestandsopname
Binnen ongeveer 50 meter van het project wordt vóór de sloop een bouwkundige opname aangeboden. Hieronder het overzicht van woningen en bedrijfspanden waarvoor de bestandsopname is aangeboden:

- Koninginneweg 3 en 18 t/m 36
- Broereshof 1 t/m 18
- Burgemeester van der Willigenstraat 28, 30, 36, 37, 39, 39B, 41, 47, 51, 58
- Lekdijksteeg 5, 7 en 16
- Middenhof 6, 8, 12, 17, 19 en 21

e. Gebouw, Omgeving en Parkeren

Hoe hoog wordt het gebouw?
Het gebouw krijgt drie bouwlagen.
De dakrand ligt naar verwachting rond 9 meter hoog.

Gaat het gebouw schaduw veroorzaken, heb ik nog wel licht in mijn tuin?
Er blijft voldoende daglicht in de omgeving. De schaduw beweegt mee met de stand van de zon en blijft naar verwachting binnen de geldende kaders.
De afstand tussen de nieuwbouw en bestaande woningen is zo gekozen dat de invloed op licht en schaduw beperkt blijft.

Komen er wel genoeg parkeerplaatsen?
Ja. Het plan gaat uit van ongeveer 0,6 tot 1 parkeerplaats per woning.
Naast het gebouw komt een parkeerhof voor ongeveer 11 auto's.
Dit past bij de parkeervraag voor sociale huurwoningen.

Komt er een lift in het gebouw?
Ja. In het appartementengebouw komt een algemene lift.

Zijn er bergingen?
Ja. Iedere standaard woning krijgt een eigen berging van ongeveer 5 tot 6 m².

Komen er woningen op de begane grond?
Ja. Er komen zes woningen op de begane grond.

Komen er zonnepanelen?

Waar het ontwerp dit toelaat, worden zonnepanelen toegepast. Als het dakoppervlak beperkt is, kunnen zonnepanelen worden aangesloten op de algemene voorzieningen, zoals verlichting en lift.

Waar komt de ingang van het nieuwe gebouw?
De entree wordt goed zichtbaar vanaf de openbare weg, zodat het gebouw logisch en herkenbaar toegankelijk is.

Komen er balkons buitenruimten aan de woningen?
Ja. Iedere woning krijgt een eigen balkon of buitenruimte.
De balkons worden zo gepositioneerd dat er woningen zijn met ochtendzon en avondzon.

Wordt er rekening gehouden met de plaats van de balkons – i.v.m. zicht op de bestaande woningen?
Uiteraard houden we er rekening mee dat dat goed wordt ingepast. De galerij is aan de achterzijde van de woningen. Aan deze zijde zijn dus geen balkons en slechts slaapkamers.

Kijken de nieuwe bewoners in mijn achtertuin?
QuaWonen probeert inkijk zoveel mogelijk te beperken door de verblijfsruimten en balkons aan openbaar terrein te positioneren. In een bebouwde omgeving is zicht op elkaars eigendom echter niet te voorkomen.

Mijn uitzicht wordt anders.
Door de nieuwbouw verandert het uitzicht. Dat is een gevolg van de herontwikkeling.
QuaWonen werkt het uiterlijk van de gebouwen en de inrichting van de omgeving zorgvuldig verder uit.

Ik denk dat mijn huis minder waard wordt door deze nieuwbouw.
Voor mogelijke planschade bestaan wettelijke procedures. Bewoners kunnen daarvoor, als zij menen schade te ondervinden, een beroep doen op de geldende regeling.

De weg wordt veel drukker omdat er veel meer nieuwe woningen komen.
De verkeersdruk neemt naar verwachting beperkt toe. Het aantal extra woningen is relatief klein en de omliggende wegen kunnen deze extra verkeersbewegingen opvangen.

Wat komt er in het groen achter het gebouw?
Het groen moet nog ingericht worden.
Daarover komen we later in het proces nog terug.
Ook de bestaande bomen en hoog groen worden nog verder uitgewerkt.

6. Vragen Antwoorden en de Planaanpassingen

Een overzicht van de verschillende opmerkingen en de daaruit volgende planaanpassingen.
Schuingedrukt zijn de aanpassingen aangegeven.

A Maatvoering en uitvoering van de erfafscheiding aan de oostzijde.
Aan de zijde van de Broereshof was een open verbinding tussen het terrein van QuaWonen en het openbare gebied.

Op verzoek van de bewoners komt tussen het terrein van QuaWonen en de openbare ruimte een groene erfafscheiding. De geplande schutting bestaat uit gaas met hedera en wordt ongeveer 1,80 meter hoog.

B Maatvoering en uitvoering van de bergingen aan de poortzijde.
De bergingen worden uitgevoerd in hout en gefundeerd. De deuren en hemelwaterafvoer liggen aan de zijde van het terrein van QuaWonen. De bergingen krijgen naar verwachting een vrije hoogte van minimaal 2,40 meter plus dakrand. Er wordt onderzocht of een groen dak mogelijk is.

De bergingen waren eerst onder het gebouw aangebracht en er was een open verbinding tussen de tuin en de poort. Wijziging de bergingen zijn op de terreingrens geplaatst.

C Maatvoering en uitvoering van de erfafscheiding aan de achterzijde van de parkeerkoffer.
Aan de achterzijde van het parkeerhof komt eveneens een groene erfafscheiding van gaas met hedera, met een hoogte van ongeveer 1,80 meter.

Het parkeren was in het oude plan haaks op de koninginneweg en om het gebouw ontworpen. Om alle oversteken over de stoep te voorkomen en nog meer openheid aan het achter terrein te geven is een parkeerkoffer aan de zijkant van het gebouw gemaakt. Het Broereshof heeft aangegeven dat het niet wenselijk was om extra parkeerplaatsen in die straat te maken. Dit is verwerkt in het plan.

D Wat is de goothoogte – Nok hoogte
Het gebouw krijgt drie verdiepingen. De verdiepingshoogte is minimaal 3 meter. Met dakrand en technische voorzieningen komt de hoogte naar verwachting uit op ongeveer 9 tot 10 meter.
De bestaande bebouwing bestaat uit twee lagen met een kap en heeft naar verwachting een nokhoogte van ongeveer 8,5 meter.
Omdat de galerij op niveau van de 2^{e} verdiepingsvloer ligt en niet op dak niveau, ligt de gevellijn op die hoogte nog iets verder terug als aangegeven op tekening.

De dakvorm en de vergroening van de galerij zijde zijn in het plan aangepast/ verwerkt.

E Gevelaanzichten.
De gevelaanzichten van december 2025 zijn gedeeld. Deze tonen een meer gevarieerde kleurstelling dan eerdere plannen. In de achtergevel zijn voordeuren en slaapkamerramen opgenomen.

De gevelaanzichten van de eerste plannen waren zeer zakelijk.



Op verzoek van bewoners en welstand zijn deze gevels aangepast en passender gemaakt in de omgeving.



F De afstand tussen nieuwbouw en Broereshof.
De afstand tussen de nieuwbouw en de Broereshof is geoptimaliseerd. De verblijfsruimten van de nieuwbouw liggen niet aan de zijde van de Broereshof. De afstand tussen de galerij en de achterzijde van de bestaande schuren is ongeveer 14 meter.



De afstand tussen achtergevel en gevels van de Broereshof zijn geoptimaliseerd.
De positie van het plan is zo veel mogelijk naar de bestaande rooilijnen van de bestaande bebouwing gebracht. Een en ander als op de bovenstaande situatietekening.

G De inrichting van de infrastructuur tussen het gebouw en de bestaande woningen.
De ruimte tussen het gebouw en de bestaande woningen wordt ingericht als verblijfsruimte met een groene tuininrichting. Door de aanwezige schuren tussen deze binnentuin en de achterliggende woningen wordt geen grote overlast verwacht.

Hier waren eerst parkeerplaatsen bedacht. Door participanten is aangegeven dat gebruik en terras aan deze zijde veel wenselijker zou zijn.

H Duidelijkheid met betrekking tot inbreuk op privacy
QuaWonen verwacht geen onevenredige aantasting van privacy. Het plan is zo georiënteerd dat zichtlijnen zoveel mogelijk worden beperkt.
In een bebouwde omgeving zijn zicht, uitzicht en privacy niet volledig te normeren. Daarom zoekt QuaWonen samen met betrokkenen naar passende oplossingen.

De verschillende woningen zijn zo veel mogelijk naar de koninginneweg georiënteerd. In het oude plan waren er zorgruimten die direct op tuinen uit keken. Dat hebben we sterk aangepast in het nieuwe plan.

I De zonlicht studie
Er is een bezonningsstudie gemaakt. Deze wordt nog geactualiseerd, omdat het gebouw nog niet volledig correct in het model stond.
De draaiing van het gebouw heeft een positief effect gehad op het plan. Bomen zijn niet in het model meegenomen, terwijl deze in werkelijkheid ook invloed hebben op schaduw en zicht.
Naar verwachting blijven de effecten binnen de geldende bezonningskaders.

Door verschillende planaanpassingen (afstand, gebouwhoogte) is er wel een effect in het voor en najaar betreffende bezonning van tuinen maar daarin zijn grote positieve stappen gemaakt t.o.v. het eerste ontwerp.

J Installaties en geluidsoverlast
De woningen krijgen naar verwachting een warmtepompinstallatie. Buitenunits worden gegroepeerd en zoveel mogelijk op het midden van het dak geplaatst. De dakopstand werkt daarbij ook als afscherming richting de omgeving.
De exacte uitwerking van installaties op het dak en eventuele roosters in de gevel volgt nog. Voor het zorggebouw wordt bodemwarmte onderzocht; voor de woningen wordt nog een nadere keuze gemaakt.

Er is een keuze gemaakt voor een verwarmings-systeem met bodemlussen waardoor er geen sprake meer is van geluidsoverlast.

K Oververhitting
De woningen moeten voldoen aan de BENG-eisen en aan de eisen voor temperatuuroverschrijding. Dit wordt meegenomen in het programma van eisen van QuaWonen.
De installatie kan mogelijk ook bijdragen aan beperking van oververhitting in de zomer.

Het gebouw zal voldoen aan de TO eisen die er wettelijk worden gesteld.

L Kleurstelling en uiterlijk
QuaWonen zoekt naar een bouwstijl die past bij de omgeving en stemt dit af met welstand, stedenbouw en andere betrokkenen.

De plannen, gevelaanpassingen en het uiterlijk is met welstand en met de bewonersgroep besproken en daarbij is voor de huidige kleurstelling gekozen.

M De ontsluiting van het gebouw
De ontsluiting van het gebouw in het eerste plan was niet helemaal helder.

Het gebouw is nu georiënteerd op de Koninginneweg. Er is een heldere duidelijke entree aan de voorzijde voor alle bewoners. De eerdere tussenliggende poort vervalt.