



Estate Invest



Participatieverslag - Het Hof van Lucard Fase 2

Nieuwe Tonge, 25 november 2025 – De participatieavond voor het woningbouwproject Het Hof van Lucard Fase 2 trok ruim 70 geïnteresseerden naar Ons Dorpshuis te Nieuwe Tonge. Een maand voor de participatieavond is er een presentatie gegeven voor de dorpsraad die eveneens erg druk bezocht werd. In samenwerking met de gemeente Goeree-Overflakkee en Woningcorporatie Oost West Wonen, bleek het gehele participatietraject een groot succes. De sfeer was positief en het enthousiasme onder de bezoekers was duidelijk merkbaar. De bezoekers waren vooral blij met de plannen. "Het is fijn om te zien dat er een mooi vervolg wordt gegeven aan Het Hof van Lucard fase 1" was een veelgehoorde reactie. Voor velen betekent het project een nieuwe kans om een passende woning te vinden. In dit verslag zijn de resultaten van dit gehele participatietraject te lezen.



Het Hof van Lucard

FASE 2 | NIEUWE-TONGE

www.estateinvest.nl

Opzet van de participatie

De participatie is ingestoken op het niveau van een gemiddelde participatie. Dit is in lijn met het verwachtingspatroon aangezien het project een vervolg is op een eerdere fase die een groot succes is gebleken. In de aanloop naar de participatieavond toe zijn mensen uitgenodigd via krantenartikelen en berichten op sociale media om deel te nemen. Tevens heeft er in de maand voorafgaand aan de participatieavond een presentatieavond plaatsgevonden voor de dorpsraad van Nieuwe Tonge. Tijdens de presentatieavond is de planopzet gepresenteerd waarna er ruimte werd geboden voor het stellen van vragen en plaatsen van opmerkingen. Deze presentatieavond telde zo'n 150 bezoekers. Voor zover bekend zijn voor beide avonden geen afmeldingen geweest en mensen zijn tot 25 maart 2026 in de gelegenheid gesteld te reageren op het project via de site.

De participatieavond bevatte een informatief en interactief deel. Verspreid door de zaal stonden banners met de thema's Stedenbouw, Beeldkwaliteit, Programma en Planning, waarop te zien was hoe er over het project is nagedacht en wat de uitgangspunten zijn. Betrokken partijen zoals Estate Invest, de gemeente Goeree-Overflakkee en Oost West Wonen waren zichtbaar aanwezig en dienden als aanspreekpunt voor vragen en opmerkingen. In het interactieve deel konden bezoekers actief bijdragen door via het scannen van een QR-code feedback te delen. Ook hierbij waren projectmedewerkers beschikbaar voor toelichting.

Daarnaast konden geïnteresseerden via de QR-code ook een interesseformulier invullen om op de hoogte te blijven van de voortgang en/of hun interesse kenbaar te maken. Voor wie niet aanwezig kon zijn, werd een digitale participatiemogelijkheid via de website van Estate Invest aangeboden.



Participatieavond Het Hof van Lucard **FASE 2** Uitnodiging

DATUM: DINSDAG 25 NOVEMBER
VRIJE INLOOP: 19:00 TOT 21:00 UUR
LOCATIE: "ONS DORPSHUIS" TE NIEUWE TONGE

Op dinsdag 25 november organiseren wij een participatieavond over een vervolgfase op het succesvolle project Het Hof van Lucard. Tijdens deze bijeenkomst willen wij graag onze eerste ideeën en schetsen presenteren van dit nieuwe woongebied (Fase 2).

WAT KUNT U VERWACHTEN?
Deze avond staat in het teken van het informeren over de opzet van het plan, het proces van totstandkoming, de diverse woningtypes, de beoogde doelgroepen en planning. Daarnaast biedt deze bijeenkomst een interactieve setting, waarin u op een toegankelijke manier uw interesse kunt tonen, uw voorkeuren kunt uitspreken, ideeën/ suggesties kunt aandragen en uw mening kunt delen.

Deze vervolgfase is wederom gericht op een grote verscheidenheid aan doelgroepen. U kunt hierbij denken aan betaalbare woningen voor starters en senioren, maar ook eengezinswoningen voor jonge families en sociale huurwoningen.

Wij hopen van harte dat u erbij kunt zijn en kijken uit naar uw waardevolle bijdrage.

KUNT U NIET AANWEZIG ZIJN?
Alle informatie is de volgende dag beschikbaar via onze website. Daar heeft u ook de gelegenheid om nog mee te denken, mee te doen en mee te delen.

Het Hof van Lucard is een project van: Estate Invest

**MEER WETEN? GA NAAR
ESTATEINVEST.NL**



Banners en beeldmateriaal



Tijdens de participatieavond van project Het Hof van Lucard Fase 2 is het volgende beeldmateriaal ten toon gesteld op verschillende banners. Hierop is te zien welke thema's van belang zijn en hoe het plan tot stand gekomen is. Ook is te zien hoe de toekomstige planning er uit ziet. Mensen kregen uitgebreid de tijd om de banners te bestuderen en eventuele vragen te stellen of opmerkingen te maken bij medewerkers van Estate Invest, gemeente Goeree-Overflakkee en/of Oost West Wonen.

PROGRAMMA

FASE 2



Het Hof van Lucard
FASE 2 | NIEUWE-TONGE

Woningen voor iedereen, met een brede variatie in types en prijsklassen



TOTAAL CA. **166** WONINGEN

Nieuwe Tonge

WONINGAANBOD	VERDELING AANBOD
<ul style="list-style-type: none"> 6 VRIJSTAANDE WONINGEN (Levensloop, bodmaat 6,30m) 8 2-3 KAP WONINGEN (Bodmaat 6,30m) 14 RIJWONINGEN (Bodmaat 6,30m) 17 RIJWONINGEN (Startw/GO, bodmaat 4,50m) 2 RIJWONINGEN (Startw/GO, bodmaat 4,80m) 	<ul style="list-style-type: none"> 8 LEVENSLIJP-REISTANDE WONINGEN (Levensloop, bodmaat 6,30m) 30 RIJWONINGEN (Bodmaat 6,30m) 60 APPARTEMENTEN (Social, 2x2 kamer, ca. 50m² GO) 21 APPARTEMENTEN (Koop, 2x2 kamer, ca. 70m² GO)

1/3 SOCIALE HUUR
1/3 BETAALBARE KOOP EN MIJDEELWIJZE
1/3 VRIJ SECTOR

Toegankelijk voor alle doelgroepen en ieder budget




STEDENBOUW

FASE 2



Het Hof van Lucard
FASE 2 | NIEUWE-TONGE

Landschap & stedenbouw, uitwerking plan



NIEUWE-TONGE 1920
HISTORISCHE- EN LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN
LANGE LIJNEN IN HET LANDSCHAAP



EEN GROENE WIJK met woningen voor iedere levensfase

DE KREEK BLIJFT DE BELANGRIJKSTE OPENRUIMTE EN VERBODEN TOEGANGSWIJZE NAAR DE BUIS FUNDUS (FASE 1, FASE 2)



TOTAAL PLANGEBIED
WATERHUIDHOUDING EN BOS- PERCELLEN BESTAAND
WATERHUIDHOUDING, HERSTEL- KRAEKSTRUCTUUR EN BOSPERCELLEN



INFRASTRUCTUUR
STEDENBOUWKUNDIGE BOUWVLAKKEN
ZONERING MOLENBOTOOP, MOLEN O' ORANJEBOOM



BEELDKWALITEIT

FASE 2



Het Hof van Lucard
FASE 2 | NIEUWE-TONGE

Een divers aanbod, woningen en appartementen

WONINGEN*



EEN DIVERS WONINGAANBOD met woningen van: 3,9m, 4,5m, 4,8m, 5,4m, en 6,3m breed

APPARTEMENTEN*



APPARTEMENTEN VAN 55m² en 70m² zowel in het koop als sociale huur segment

DE KREEK*




Aandacht voor landschappelijke overgang van openbaar naar privé

* De getoonde afbeeldingen dienen als referenties.



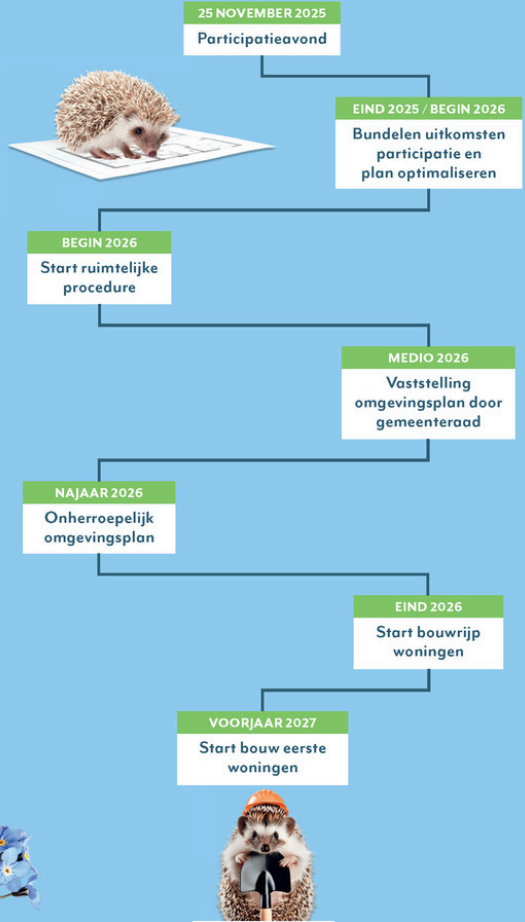
PLANNING

FASE 2



Het Hof van Lucard
FASE 2 | NIEUWE-TONGE

Van schets tot sleutel, de planning in  n overzicht



25 NOVEMBER 2025
Participatieavond

EIND 2025 / BEGIN 2026
Bundelen uitkomsten participatie en plan optimaliseren


BEGIN 2026
Start ruimtelijke procedure

MEDIO 2026
Vaststelling omgevingsplan door gemeenteraad

NAJAAR 2026
Onherroepelijk omgevingsplan

EIND 2026
Start bouwrijp woningen

VOORJAAR 2027
Start bouw eerste woningen



Denk mee over Het Hof van Lucard Fase 2



Het Hof van Lucard
FASE 2 | NIEUWE-TONGE

Bezoekers kregen de gelegenheid om hun mening te delen en ideeën aan te dragen voor de verdere ontwikkeling van het project. Speciaal hiervoor waren bordes opgesteld met daarop QR-codes. Via deze weg konden bezoekers in een google-form aangeven welke aspecten zij waardeerden en welke kansen zij zagen voor verbetering. In navolging op deze avond kregen geïnteresseerden tot 25 maart 2026 de mogelijkheid om via de site het plan te bekijken en alsnog hun mening te delen. Onderstaand zijn de opmerkingen te zien die tijdens de participatieavond op het bord zijn geplakt of naderhand zijn ingediend via de website.

Wilt u uw mening over het plan toelichten? Uw reactie kunt u hieronder achterlaten. (Max. 50 woorden)

Leuk, ruim opgezet en mooie plannen

Leuk dat er nog meer huizen bijkomen!

Het lijkt ons een mooie schets van hoe het gaat worden

Prachtig vervolg op fase 1

Mooie aanvulling voor Nieuwe Tonge

Ziet er goed uit

Wij zijn geïnteresseerd in een grote hoek eensgezinswoning. Liefst met topgevel waardoor er op zolder ruimte is voor eventueel nog 2 slaapkamers.

Goed dat er ook seniorenwoningen gebouwd worden.

Graag veel betaalbare starterswoningen realiseren.

Prima plan, ben benieuwd naar mogelijkheden voor koop

Ziet er goed uit. Mooie omgeving

We zijn erg positief over fase 2. Leuk dat deze huizen ongeveer hetzelfde worden als fase 1. (kwa uiterlijk) Wij kijken er naar uit om meer te horen over fase 2.

Wilt u uw mening over het plan toelichten? Uw reactie kunt u hieronder achterlaten. (Max. 50 woorden)

Ik heb interesse in een van de bouwnummers.

Wellicht is er een mogelijkheid om levensloopbestendige woningen te bouwen, die een grotere woonopp hebben, vooral een grotere woonkamer

Goed plan om de kern van Nieuwe Tonge een extra impuls te geven dicht bij een ontsluiting richting een N-weg. Er zit ogenschijnlijk minder groen ruimte dan fase 1. Dat zou meer mogen als het aanbod van huizen niet zou beperken.

Wij zijn al een tijd op zoek naar een levensloopbestendige woning in Oude-Tonge. Daar deze op zich laten wachten zoeken we het in Nieuwe-Tonge. Wanneer deze ook binnenkort in Oude-Tonge worden gebouwd horen wij het graag.

Onze dochter en schoonzoon hebben een huis in hof van lucard fase 1 gekocht en wij zijn zeer te spreken over de wijze waarop dit gerealiseerd wordt. Vandaar onze interesse in fase 2 voor een levensloopwoning of appartement.

Mooie uitbreiding en groei van Nieuwe-Tonge! Mogelijkheden voor meerdere doelgroepen.

Wij zijn opzoek naar een 2 onder 1 kap woning, dus dit project heeft onze interesse enorm gewekt.

Wij zijn als jong gezin geïnteresseerd naar de al te leuke huur eengezinswoningen en zou mij hier graag voor willen aanmelden

Ik mis vrije kavels en of meer vrijstaande woningen

Graag iets grotere levensloopbestendige woningen, evt uitbouw aan de kant van het zit/woon gedeelte.

Mooi plan voor een nieuwe woonwijk! Fijn dat er aandacht is voor leefbaarheid en toekomstbestendig wonen. Hopelijk blijft er ook genoeg groen en ruimte voor ontmoeting, zodat het echt een fijne plek wordt voor bewoners van alle leeftijden.

Wij willen heel graag gaan wonen in Het Hof van Lucard Fase 2, onze voorkeur gaat uit naar Huur of koop appartement of eventueel levensbestendige woning.

Ik heb de afgelopen paar dagen een vriend geholpen in te trekken bij de Oranjeboomdreef in fase 1 van dit project en vind de woningen eigenlijk fantastisch. Van de looks aan de buitenkant tot de ruimte in het interieur.

Ik vind het heel goed dat er meer woningen komen voor jonge starters op dit eiland. Wij willen graag op dit eiland blijven wonen waar we altijd hebben gewoond en een gezin starten als dat is gegund. Daarom ben ik dolblij dat er mooie nieuwe plannen voor ook gericht op starters komen. Het is geen makkelijke periode voor mensen om aan een huis te komen, daarom is het goed dat er dit soort mooie plannen op het eiland wordt gestart.



Interesseformulier

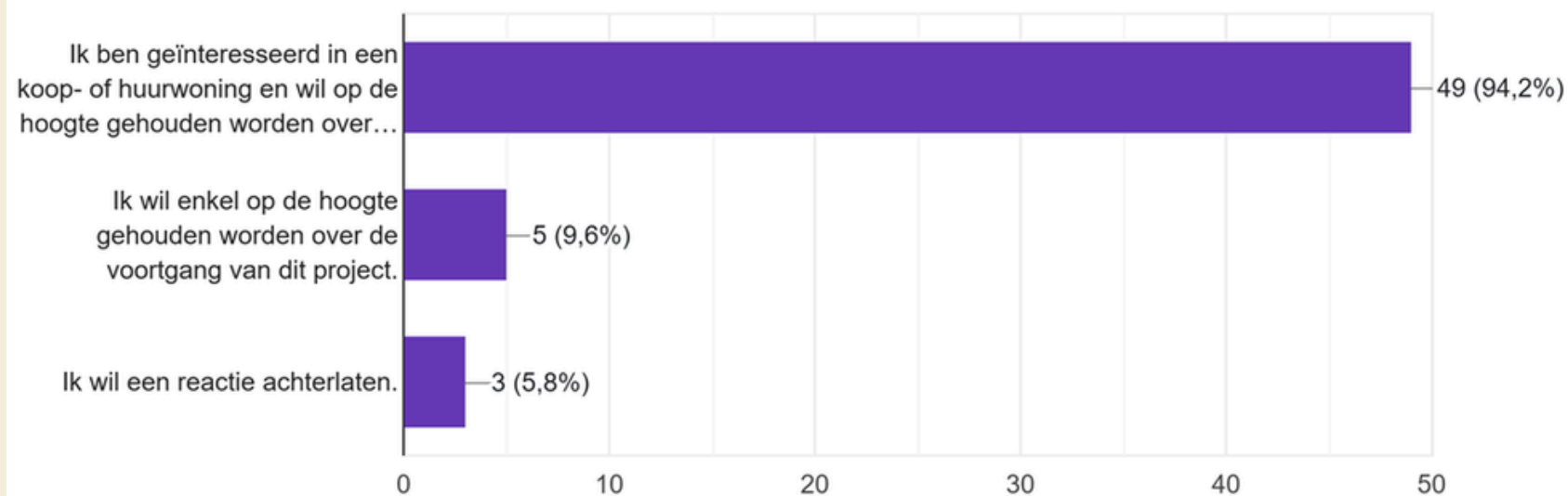
Tijdens de participatieavond kregen de bezoekers tevens de mogelijkheid om een interesseformulier in te vullen. Ook dit kon via het scannen van een QR-code. Voor enkelen die geen mogelijkheid hadden om het formulier digitaal in te vullen was er ook een papieren versie aanwezig. In de resultaten is te zien dat een grote groep van de bezoekers gebruik heeft gemaakt van deze mogelijkheid om hun interesse kenbaar te maken. Ook valt op dat de grote verscheidenheid in het programma overeenkomt met de wensen en behoeften van de geïnteresseerden.



Het Hof van Lucard
FASE 2 | NIEUWE-TONGE

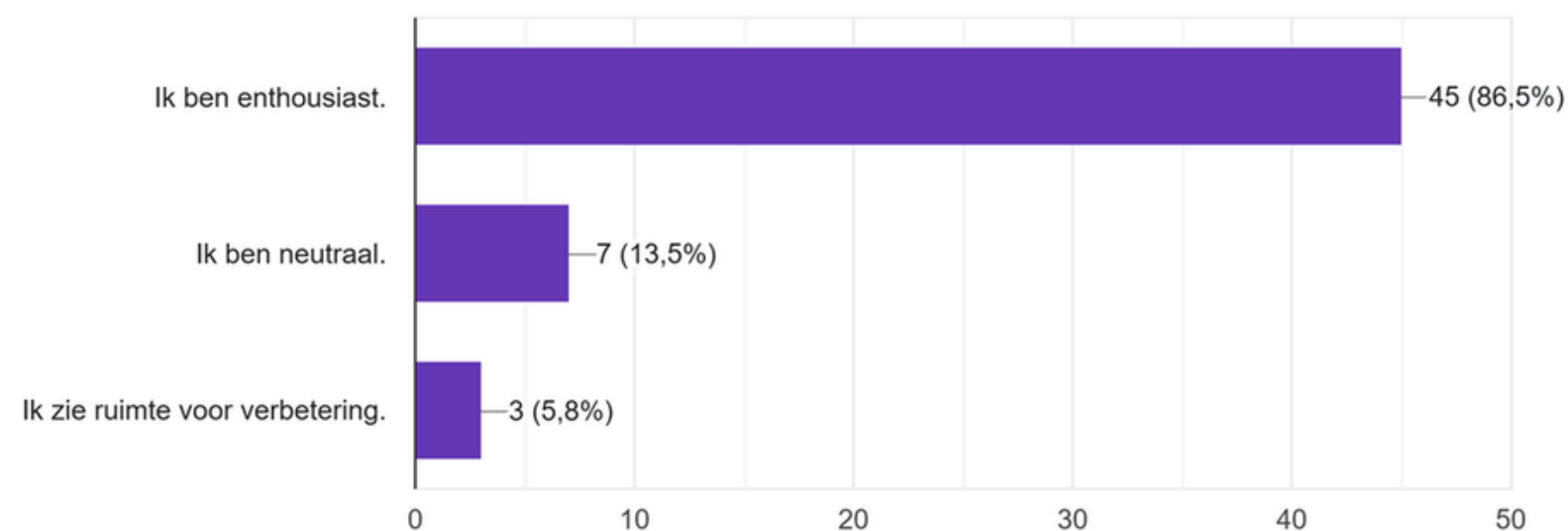
Waarom vult u dit interesseformulier in?

52 antwoorden



Wat vindt u van dit plan? (Het Hof van Lucard Fase 2)

52 antwoorden



Het Hof van Lucard
FASE 2 | NIEUWE-TONGE



Heeft u interesse of wilt u een reactie achterlaten?

Scan dan de QR-code

Wat zien wij?



Het Hof van Lucard
FASE 2 | NIEUWE-TONGE

Om lering te kunnen trekken uit al deze input is het van belang om de uitkomsten van de participatie te bundelen en te analyseren. Het bundelen van de input is ook cruciaal voor het afwegen van belangen en om te bepalen welk vervolg er gegeven moet worden aan dit project. Bij het analyseren van de input zal tevens gekeken worden naar de verbanden die zowel de presentatieavond, de reacties als de interesseformulieren met elkaar hebben. Ook zal buiten de schriftelijke input rekening worden gehouden met de sfeer en mondelinge input die geleverd is tijdens de participatieavond zelf.

Presentatie dorpsraad Nieuwe Tonge:

Tijdens de presentatie aan de dorpsraad van Nieuwe-Tonge op 28 oktober 2025, waarin het woningbouwproject Het Hof van Lucard fase 2 uitgebreid werd toegelicht, heerste een zeer positieve en betrokken sfeer. De bijeenkomst was opvallend druk bezocht, wat de grote belangstelling en betrokkenheid vanuit het dorp en de directe omgeving duidelijk onderstreepte. Gedurende de avond werd aandachtig geluisterd naar de toelichting op de planopzet, het woonprogramma en de beoogde planning.

De reacties vanuit de aanwezigen waren enthousiast en constructief. Er was brede waardering voor de kwaliteit en uitstraling van het plan, evenals voor de diversiteit in het woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Meerdere aanwezigen gaven aan dat het plan een waardevolle toevoeging is voor Nieuwe-Tonge en goed aansluit bij de eerste fase en de behoefte aan nieuwe woningen in het dorp. Daarnaast werd herhaaldelijk de hoop uitgesproken dat de realisatie van fase 2 op korte termijn van start kan gaan, gezien de grote vraag naar woningen. De avond kenmerkte zich daarmee niet alleen door een informatief karakter, maar ook door een duidelijk draagvlak en positieve energie vanuit de gemeenschap.

Uitkomsten Interesseformulier

Uit het interesseformulier voor Het Hof van Lucard Fase 2 blijkt dat in totaal 52 personen hun gegevens hebben achtergelaten. Bijna alle respondenten (95%) geeft aan op zoek te zijn naar een koop- of huurwoning en daarnaast op de hoogte te willen blijven van de voortgang van het project. De herkomst van de geïnteresseerden is overwegend lokaal: het grootste deel komt uit Nieuwe-Tonge (circa 21 reacties), gevolgd door Middelharnis, Sommelsdijk en Dirksland. Daarnaast zijn er enkele inschrijvingen afkomstig uit omliggende kernen zoals Oude-Tonge en incidenteel van buiten het eiland, waaronder plaatsen als Dordrecht, Barendrecht en Voorburg.

Tevens blijkt dat veruit het grootste deel van de respondenten (86%), heeft aangegeven (zeer) enthousiast te zijn over de plannen. Dit beeld bevestigt dat de belangstelling voor het project voornamelijk lokaal en regionaal geworteld is, met een duidelijke vraag vanuit de directe omgeving naar nieuwe woonmogelijkheden.

Uitkomsten Participatieavond:

Op de participatieavond heerste een positieve stemming. Dit kwam onder andere door het grote aantal geïnteresseerden die blij waren dat er wederom woningbouwplannen gepresenteerd werden voor een vervolg op de eerste fase van het project Het Hof van Lucard.

Uit de vrij geschreven reacties blijkt dat het plan voor Het Hof van Lucard Fase 2 uiterst positief wordt ontvangen. Veel respondenten omschrijven het plan als "mooi", "goed" en "een waardevolle uitbreiding" van Nieuwe-Tonge. Met name de ruimtelijke opzet, de groene omgeving en het vervolg op fase 1 worden gewaardeerd. Daarnaast spreekt de toevoeging van nieuwe woningen verschillende doelgroepen aan, waaronder starters, jonge gezinnen en senioren. Meerdere respondenten geven expliciet aan interesse te hebben in een woning binnen het plan, wat duidt op een concrete woonbehoefte en betrokkenheid bij de ontwikkeling. Tegelijkertijd wordt aandacht gevraagd voor specifieke woningtypen zoals betaalbare starterswoningen, grotere levensloopbestendige woningen en in sommige gevallen vrijstaande woningen of vrije kavels.

Samenvattend kan worden gesteld dat er sprake is van een breed gedragen enthousiasme voor de ontwikkeling van Het Hof van Lucard Fase 2. Zowel het aantal reacties evenals de inhoud van de reacties laten zien dat het plan goed wordt ontvangen en voorziet in een duidelijke behoefte. De combinatie van waardering voor het plan en concrete interesse in woningen bevestigt het positieve draagvlak en het vertrouwen in een succesvolle voortzetting van het project.

Conclusie

Op basis van de presentatie aan de dorpsraad, de uitkomsten van de participatieavond en de resultaten van het interesseformulier kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een breed en duidelijk draagvlak voor de ontwikkeling van Het Hof van Lucard Fase 2.

Zowel tijdens de presentatie als op de participatieavond was de betrokkenheid groot en de sfeer overwegend positief, waarbij aanwezigen hun waardering uitspraken voor de kwaliteit, uitstraling en opzet van het plan. Deze positieve houding wordt bevestigd door de schriftelijke reacties, waarin het plan veelvuldig als een waardevolle en gewenste toevoeging aan Nieuwe-Tonge wordt gezien. Daarnaast blijkt uit het interesseformulier dat er niet alleen sprake is van algemene belangstelling, maar ook van een concrete en lokale woningvraag, waarbij het merendeel van de respondenten actief op zoek is naar een woning en bovendien (zeer) enthousiast is over de plannen. Tegelijkertijd geven de reacties richting aan optimalisatie van het woningaanbod, met specifieke aandacht voor onder andere starterswoningen en levensloopbestendige woningen.

Alles bij elkaar laten de verschillende participatiemomenten een consistent beeld zien: er is zowel inhoudelijke waardering als daadwerkelijke vraag, wat het vertrouwen rechtvaardigt dat Het Hof van Lucard Fase 2 voorziet in een actuele behoefte en op breed maatschappelijk draagvlak kan rekenen.



Hoe nu verder?



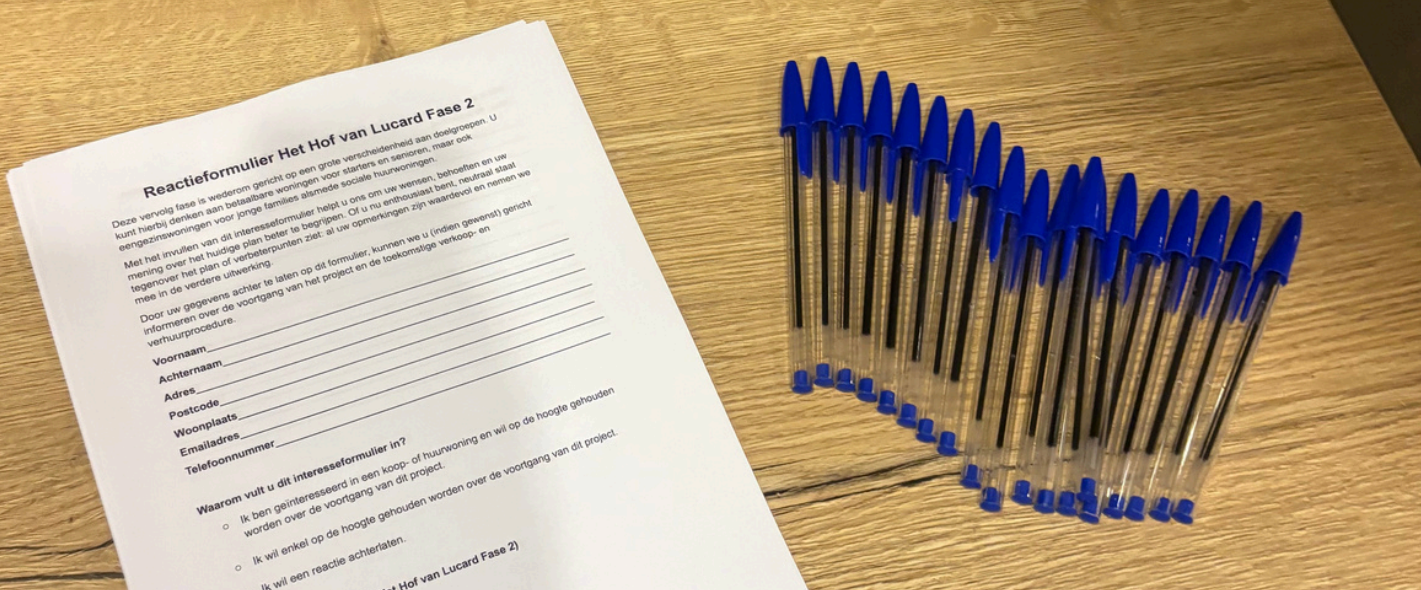
Estate Invest

De uitkomst van de participatie levert een uiterst positief beeld op ten aanzien van de ingezette koers voor het woningbouwproject 'Het Hof van Lucard fase 2'. De positieve aard van de input onderstreept dat het plan in brede zin aansluit bij de behoeften en verwachtingen binnen de lokale gemeenschap.

De ontvangen reacties en uitkomsten van de participatiemomenten zijn zorgvuldig geanalyseerd en beoordeeld. Hierbij is gekeken naar zowel de inhoud van de reacties als de frequentie waarin bepaalde input naar voren is gebracht. Uit deze beoordeling blijkt dat het merendeel van de inbreng bevestigend en ondersteunend is ten aanzien van het huidige plan. De genoemde aandachtspunten, zoals de wens voor specifieke woningtypen waaronder starterswoningen en levensloopbestendige woningen, sluiten aan bij de reeds beoogde uitgangspunten van het plan. Hierdoor is er geen aanleiding om wezenlijke wijzigingen door te voeren in de hoofdopzet van het plan. De conclusie is dan ook dat de huidige koers passend is en kan worden voortgezet.

Belanghebbenden worden op passende wijze geïnformeerd over de voortgang van het project en de gemaakte afwegingen. Personen die het interesseformulier (Google Form) hebben ingevuld, ontvangen een persoonlijke terugkoppeling waarin het participatieverslag wordt gedeeld en wordt toegelicht op welke wijze de inbreng is meegewogen en welke conclusies daaruit zijn getrokken. Op deze manier wordt transparant inzicht gegeven in het proces en wordt geborgd dat betrokkenen worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van het plan.

Alles overziend kan worden vastgesteld dat het participatietraject succesvol is doorlopen. Ons inziens vormt de uitkomst van het participatietraject juist een aanzet voor het verder in gang zetten van de ruimtelijke procedure. Tevens vormt de uitkomst een bevestiging dat de gekozen planopzet aansluit bij de wensen en behoeften van de lokale bevolking en een welkome aanvulling vormt op het dorp Nieuwe Tonge.



Het Hof van Lucard

FASE 2 | NIEUWE-TONGE

www.estateinvest.nl