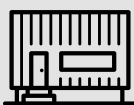




Wonen



Werken



Dienstverlening



Buitengebied

## Afhaken of **impact maken?!**

Er wordt weleens gezegd dat achteruitkijken geen zin heeft. Vanuit de gedachte dat het verleden tenslotte niet te veranderen is, zouden we ons vooral op de toekomst moeten richten. En wat het achterliggende, veelbewogen jaar betreft, geldt ongetwijfeld dat velen daar een dikke streep onder zouden willen zetten.

De overgang van het oude op het nieuwe jaar is ook voor ons bedrijf en team het moment om de balans op te maken. Helemaal omdat we jou als lezer in deze jaarlijkse nieuwskrant meenemen in de projecten en ontwikkelingen die het afgelopen jaar de revue passeerden. Om te starten met een ontwikkeling die onze aandacht had en heeft: het woningtekort. Met regelmaat 'trending topic'. Demonstraties in Den Haag onderstrepen de omvang van de woningnood waar we in Nederland mee te maken hebben. De vraag naar woningen is blijvend hoog. Aan de andere kant hebben de schaarste in bouwmaterialen en het tekort aan bouw personeel de kosten van woning(ver)bouw in een kort tijdsbestek, flink doen laten stijgen. Actuele vragen die niet aan ons bureau voorbij gegaan zijn: hoe kan er invulling worden gegeven aan betaalbare woningen voor starters en zijn er passende woonvormen voor senioren te ontwikkelen? Natuurlijk konden we in het afgelopen jaar ook niet heen om die andere, grote ontwikkeling. Inmiddels is wel duidelijk dat we als samenleving voorlopig nog niet van covid-19 af zijn. We ondervinden met elkaar de gevolgen, zowel op persoonlijk als op zakelijk vlak. Wat dat betreft kennen we de klappen van de zweep. Het is een uitdaging om steeds opnieuw je positie te bepalen: wat je individuele mening betreft, maar ook in het bedrijfsleven.

### 'KLEIN' DENKEN

In een gezondheids crisis van deze omvang, is het een kunst om 'klein' te kunnen blijven denken. Want dan blijft het gaan om je collega op zaal, je gezin, je vrienden en je bureaus. In deze periode kunnen we – misschien wel meer dan ooit - concluderen dat we als mensen over een enorme veerkracht beschikken. We zien gelukkig dat er vaker in oplossingen dan in problemen wordt (mee)gedacht en dat er meer overeenkomsten dan verschillen zijn. Dat geeft, wat mij betreft, een hoopvol perspectief.

Klimaatconferentie Glasgow 2021 verdient ook een markering in het afgelopen jaar. Geen nieuw thema – gelukkig - maar wel een die steeds hoger op de agenda komt te staan. Het brengt vragen en ontwikkelingen met zich mee waar wij als bedrijf niet aan voorbij kunnen en vooral willen gaan. Hoe kunnen we duurzame impact maken in nieuwbouw? Wat zijn de mogelijkheden als het gaat om verduurzaming in een reeds bebouwde omgeving? Met de nieuwbouw van ons eigen kantoor willen we hier ook een bijdrage aan leveren. In onze regio zien we veel kansen en mogelijkheden om nieuwe woonvormen en duurzame transformaties van bestaand vastgoed te realiseren. Kansen die we met beide handen aanpakken. Daarom onderstrepen we nog maar eens: of het nu gaat om een verbouwingsplan, de nieuwbouw van een woning of bedrijfspand, de transformatie van een voormalig (agrarisch) bedrijf of andere aan vastgoed gerelateerde ontwikkelingen: we denken graag met je mee. Met elkaar pakken we door in het maken van een duurzame impact!

Resumé; als je het mij vraagt is terugkijken naar het verleden zo gek nog niet. Het geeft een evenwichtige blik op wat gebeurt in de wereld en in ons bedrijf. De diversiteit aan projecten waaraan wij in het afgelopen jaar een bijdrage leverden, maakt ons trots, dankbaar en geeft energie om ons pad te vervolgen. We gaan ook graag voor u en jou aan de slag. Veel lees- en kijkplezier! ●



*Corné  
van Roest*

### Pagina 2-3

- Nieuwbouw appartementen in binnenstad
- Uitbreiding en restyling winkelruimte Soet
- Nieuwbouw warehouse en Experience Center
- Restyling en uitbreiding Lekkerkerker Group

### Pagina 4-5

- Stappenplan dienstverlening Verstoep
- Klant aan het woord: Fred en Marja Spaans
- Verstoep voor al uw (ver)bouwplannen!

### Pagina 6-7

- Ontwikkeling duurzaam bedrijfsverzamelgebouw op bedrijventerrein Zevender

### Pagina 8-9

- Herbestemming varkensboerderij
- Wonen met Meer aan de Groendijkhof
- Visie op Wonen Samengevat: 2022 en verder

### Pagina 10-11

- Hoe is het nu met?
- Transformatie kantoorruimte naar woningen

### Pagina 12-13

- Scheepswerf Krimpen aan den IJssel
- Nieuw beleid Pré-mantelzorg
- Werk in uitvoering
- Ontwerppogaven particuliere opdrachtgevers

### Pagina 14-15

- Upgrades in de Zilverstad
- De realisatie van een project: 'De kroon op ons werk'

### Pagina 16-17

- Herbestemming 'Den Dikken Boom'
- Haalbaarheidsstudie ontwikkelingen Jaarsveld en Lopikerkapel
- Nieuwbouwplannen 'De Hem'
- Eindfase Schoonhoven Oost
- Beleidsontwikkelingen

### Pagina 18-19

- Ontwikkelingen Team Verstoep
- Update het Nieuwe Veer Streefkerk
- Update De Groene Buitenkans
- Uitbreiding ligboxenstal
- Ruimte-voor-ruimte regeling

## Mijmeringen

# Wat zullen we van al deze dingen zeggen?



Arjan Verstoep

Aan het einde van het jaar vragen we aan elkaar:  
"Wat bracht ons 2021 temidden van alle wel en wee?  
Ging het goed of niet? Ben jij nog steeds tevree?"  
Voor de een staat of stond de wereld op zijn kop,  
De ander vergaat het, ondanks Covid, gewoon top.

Veel Nederlanders schreeuwden in 2021 moord en brand, hulpverleners leken verschoppelingen, verwezen naar de rand door relschoppers op straat, met stenen in de hand. Politici voelden met vlijmscherpe woorden het kabinet aan elke tand. Het vertrouwen in elkaar blijkt soms ver weg te zijn. In plaats van oprechte spijt, blijkt 'welles-nietes' het refrein. Iedere Nederlander lijkt eigen raadgever en rechter te zijn. Maar let op! Het overstijgt vaak ongemerkt ook ons eigen brein... Het eigen 'ik' van persoonlijke verlangens, blijkt vaak belangrijker dan de roep om recht, rust, vrede, vrijheid, geluk van een grote en kwetsbare groep. Wat kan je met al dat zinloze geweld, de macht van het rotte geld, wat moet je denken van al die valse akkoorden, grote en misplaatste woorden? Wat kan of moet je nu zeggen of schrijven? Zullen we maar even zwijgen? Laten we niets te snel of te veel zeggen, (ver)oordelen, iets vinden van elkaar. Eerst naar de context en onszelf kijken, en dan jezelf niet gelijk zelig vinden, maar eerlijk vergelijken. Misschien valt het wel mee, zie je ook nog veel mooie dingen, besef je, dat je zelfs tellen kan; al die onverdiende zegeningen! Neem daarom de tijd voor dierbare herinneringen en stille mijmeringen. Want veelal blijken dieptepunten vol verdriet, vragen, vertwijfelingen, pijn, ook momenten van hoogtepunten in je leven te kunnen zijn. In het afgelopen jaar werd ik (wie niet?) vaker stilgezet bij de tijdelijkheid van het leven. Wat is het dan goed om dierbaren niet alleen oppervlakkige aandacht te geven, maar te bedenken wat hun leven bracht en wat het anderen gaf. Zo was er vaker toch diepe dankbaarheid bij een open graf.

Ik moet denken aan mijn moeder die als 85-jarige het aardse leven liet, zij kende als weduwe 34 jaar lang gemis, stil verdriet, maar leefde met hoop, verwachting, biddend voor velen en haar (klein)kinderen. Ze sprak geen grote woorden, maar in het 'gedachten delen' liet ze zich niet hinderen. In haar leven stond ze voor ons, haar man, en anderen, altijd klaar, en ze was God (ook na 34 jaar!), voor haar man, nog iedere dag dankbaar.

Ik deel nog een herinnering rondom vragen, pijn en intens verdriet, van iemand die door een aftakelende ziekte bijna niet meer kon praten. Een talentvol man en vader, die, 48 jaar oud, zijn gezin en het leven los moest laten. Aan het begin van de afscheidsdienst zongen we op zijn verzoek het lied: 'Tienduizend redenen tot dankbaarheid' Waarom? Dat lied werd in zijn ziektijd voor hem realiteit.

De zon komt op, maakt de morgen wakker  
Mijn dag begint met een lied voor U  
Heer, wat er ook gebeurt en wat mij mag overkomen  
Laat mij nog zingen als de avond valt  
Loof de Heer, o mijn ziel. O mijn ziel.  
Prijs nu zijn heilige Naam. Verheerlijk Zijn heilige Naam

Heer, vol geduld toont U ons Uw liefde  
Uw Naam is groot en Uw hart is zacht  
Van al Uw goedheid wil ik blijven zingen  
Tienduizend redenen tot dankbaarheid  
Loof de Heer, o mijn ziel. O mijn ziel  
Prijs nu Zijn heilige Naam. Verheerlijk zijn heilige Naam

En op die dag, als mijn kracht vermindert  
Mijn adem stukt en mijn einde komt  
Zal tóch mijn ziel Uw loflied blijven zingen  
Tienduizend jaar en tot in eeuwigheid.

Tja...  
Laten we maar stoppen om van alles wat te vinden, snel te klagen als iets anders gaat dan wij eerst dachten, laten we dan (ver)dragen. Laten we maar leren om wat vaker te zwijgen, de tijd te nemen om rust en vrede in de ziel te krijgen. Laten we maar meer relativeren, niet meer zelf-beklagen en anderen bezeren. Laten we ons maar vaker afvragen wat God, onze Schepper, met ons leven wil. Vooral in het 'gewoon zijn' en 'gewoon doen' maak je al het verschil. Mijn vader zei bij zijn afscheid, 34 jaar geleden: "Verwacht het niet van bijzonderheden!" Ga 'gewoon' de weg met God en Hij zal met je zijn. In de wetenschap en ervaring dat God met ons en bij ons wil zijn krijgt je leven perspectief, heb je niet alleen jezelf, maar ook de medemensen lief. Dan wil je steeds meer barmhartig, vredelievend en rechtvaardig zijn. Wordt het leven anders, zinvoller en zingt je ziel als vanzelf het refrein: "Loof de Heer, o mijn ziel, verheerlijk Zijn heilige Naam." En op die dag, als je adem stukt, je eigen kracht vermindert, Mag je weten, dat niets en niemand je meer verhindert, het verlangen te delen, om met God de eeuwigheid in te gaan. Tja, dan komt een 'functie elders' in een héél ander Licht te staan.

Voor 2022 wens ik iedereen: Alle goeds, geluk, zaligheid, diepe vrede, een nieuw refrein: Ga met God en Hij zal met je zijn! ●

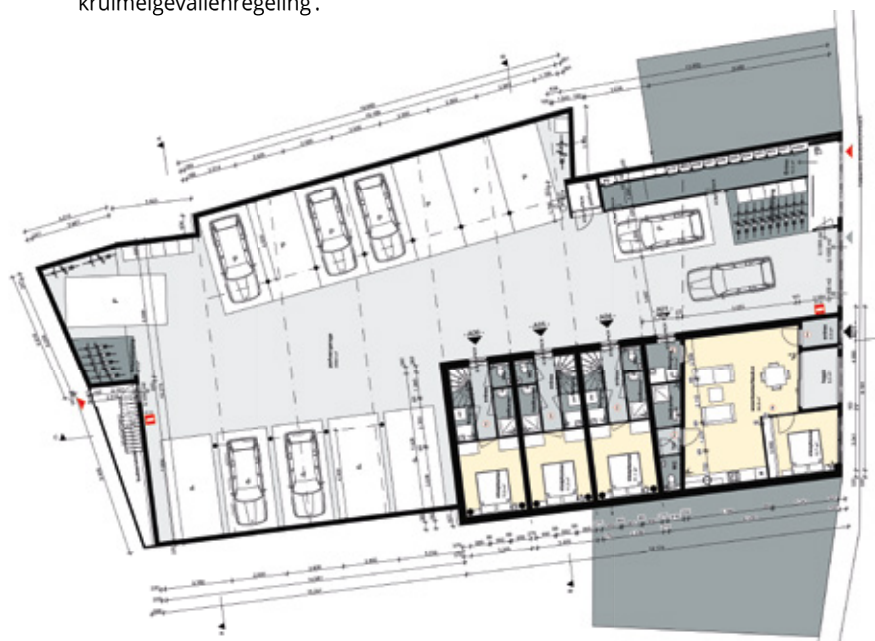
# Nieuwbouw appartementen in binnenstad



**SCHOONHOVEN** - In de historische binnenstad van Schoonhoven hebben wij de plannen uitgewerkt voor het realiseren van woonruimte in het voormalig bedrijfspand van Dak-Team Vriedak BV. Het bestaande pand wordt getransformeerd naar een kleinschalig wooncomplex dat bestaat uit tien appartementen.



Het bedrijf Dak-Team Vriedak BV is alweer enige tijd gevestigd op een voor hen veel passender locatie. Zij werken nu vanuit een nieuwe bedrijfsruimte op bedrijventerrein Zevender in Schoonhoven. Een ontwikkeling waaraan ons bureau ook al een bijdrage leverde. Voor het voormalige bedrijfspand van Vriedak werd door de gemeente Krimpenerwaard vergunning verleend voor het transformeren van de bestaande bedrijfsbebouwing. Er werd gebruik gemaakt van de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling'.



De bouwwerkzaamheden voor de appartementen in het centrum van Schoonhoven zijn inmiddels in een vergevorderd stadium. De appartementen gaan als huurwoningen de markt op. Ze variëren in grootte. Gezien de omvang, de ligging en het prijsniveau zijn deze woonruimtes uitermate geschikt voor een- of tweepersoonshuishoudens. Op het moment van dit schrijven, zijn voor nagenoeg alle appartementen al gegadigden bekend. Bij belangstelling kan er altijd even contact worden opgenomen. We denken graag mee in het invullen van jouw woonbehoefte! ●

# Uitbreiding en restyling winkelruimte Soet en realisatie extra woningen



**BERGAMBACHT** - Meer dan 80 jaar is de naam Soet een begrip op het gebied van wonen en slapen. In Bergambacht, maar ook in een wijde cirkel om het dorp. Al generaties lang staat het bedrijf voor degelijkheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. Door de jaren heen is het assortiment groter en completer geworden. Daarmee is ook de behoefte aan meer advies- en presentatieruimte toegenomen. Dat is dan ook de reden dat er al langere tijd gezocht wordt naar meer oppervlakte. Die extra ruimte ontstaat met een nieuwbouwplan aan de Hoofdstraat 15.



Soet wonen en slapen is niet zomaar een woonwinkel. Je kunt het gerust een advies- en verkooporganisatie noemen. Vanuit service en betrokkenheid op de klant, denkt het team mee en wordt er naar passende oplossingen op het gebied van woninginrichting en aankleding gezocht. De meeste mensen die de zaak aan de Hoofdstraat betreden, zijn dan ook kopers. Misschien niet direct, maar dan wel na advies en een volgend bezoek.



## FACELIFT

De bestaande bebouwing op de Hoofdstraat nummer 15 is inmiddels gesloopt; de aannemer werkt aan de voorbereidingen voor de nieuwbouw. Boven de nieuwe winkelruimte komen er mooie appartementen. Naast de nieuwbouw krijgt het bestaande pand van Soet op nummer 13, ook een facelift. De nieuwe gevel die wij bedachten geeft de bestaande winkel, maar tegelijk ook de hele Hoofdstraat, een ander aanzien. Een aanzien en uitstraling die recht doen aan het product dat wordt verkocht en de service die dit familiebedrijf verleent. ●



# Nieuwbouw warehouse en Experience Center voor LABEL51

**TIEL** - In opdracht van LABEL51 werkten we plannen uit voor de realisatie van een uitbreiding van het bestaande warehouse. Door de exponentiele groei die het bedrijf doormaakt, is het huidige magazijn van 16.000m<sup>2</sup> te klein geworden. Er is een bouwplan uitgewerkt waarin het aantal vierkante meters door nieuwbouw wordt uitgebreid naar maar liefst 42.000m<sup>2</sup>!

Naast de uitbreiding van het magazijn zal LABEL51 ook een Experience Center openen van 2.000m<sup>2</sup>. Op de begane grond ligt de focus op retailers en e-commerce. De 1e verdieping concentreert zich op het Experience Store concept van het merk. Grote retailers en inkoopgroepen kunnen terecht op de 2e verdieping voor een uitgebreid aanbod van 'customized designs' per direct container. Op de 3e verdieping zal ruimte gemaakt worden voor de LABEL51 Academy, in combinatie met een gezellig restaurant. Voel je welkom om wat te drinken aan de bar van LABEL51 vanaf maart 2022, wanneer naar verwachting de deuren van het nieuwe Experience Center zullen openen. Afgelopen jaar werd de eerste paal geslagen, benieuwd naar de beelden? Scan dan de QR-code! ●



# Restyling en uitbreiding Lekkerkerker Group op bedrijventerrein de Copen



**LOPIK** - Aan de rand van bedrijventerrein de Copen is familiebedrijf Lekkerkerker Group gevestigd. Een ambitieus bedrijf, actief in de wereld van zuivel. Er worden niet alleen heerlijke zuivelproducten geproduceerd, het bedrijf houdt zich ook bezig met het reviseren, verhandelen en installeren van gebruikte zuivelmachines.

Voor Lekkerkerker Group hebben wij een bouwplan uitgewerkt waarmee is ingespeeld op de toenemende vraag naar werkplekken, vergader- en kantoorruimtes. Oftewel: de groei en verdere professionalisering van het bedrijf. Met een gewijzigde indeling van de bestaande ruimtes en het toevoegen van extra vierkante meters verdiepingsvloer was dit goed mogelijk binnen de contouren van de bestaande bebouwing.

Uiteraard moest het plan ook bijdragen aan een representatieve uitstraling. Dat is goed gelukt. Er is een nieuwe uitnodigende entreepartij uitgevoerd, het bestaande metselwerk is voorzien van keimwerk en de gevelbeplating is deels nieuw aangebracht. De bedrijfsruimten voor Lekkerkerker Group zijn weer helemaal van deze tijd. De verbouwing van het bestaande kantoor vormt de opmaat naar een verdere uitbreiding van het bedrijf. De uitbreiding is beoogd op de achtergelegen strook grond aan de rand van bedrijventerrein de Copen.



Er wordt al lang gesproken over het vergroten van bedrijventerrein de Copen. Op deze wijze ontstaat de mogelijkheid voor diverse bestaande bedrijven de gewenste groei en uitbreidingswensen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Op dit moment vindt er bestuurlijke afstemming plaats met de gemeente en provincie. We hopen dat we Lekkerkerker Group op termijn ook bij deze uitbreiding kunnen helpen! ●

# Stappenplan dienstverlening Verstoep



**Het bouwen van je droomhuis: voor veel mensen is het onbekend terrein. En dat is niet gek ook. Je laat niet aan de lopende band huizen bouwen. Hoewel... in ons geval is dit proces inmiddels vaak doorlopen. We kennen de stappen waarmee rekening gehouden moet worden. Veel van onze klanten zijn enthousiast over onze praktische en overzichtelijke benadering. In een traject met veel vragen en keuzemomenten, is het fijn om vanuit een goede basis aan de slag te kunnen gaan.**

Ook nieuwbouwplannen? Aan de hand van ons stappenplan laten we zien wat je van ons - als bouwadviseur, ontwerper en ontwikkelaar - kunt verwachten. We realiseren ons als geen ander dat ieder project en ieder traject anders is. Uit ervaring kunnen we inmiddels wel stellen dat in ieder project - wat past binnen het bestemmingsplan en de regels voor vergunningvrij bouwen - een aantal veelvoorkomende fases terugkomt. Dit meest gangbare proces is vertaald naar een stappenplan dat zich door de jaren heen heeft bewezen.

## I ORIËNTATIEGESPREK

Het eerste gesprek is informatief. We raken in gesprek over jouw woonwensen, de bouwlocatie en nemen je mee in wat er komt kijken bij het bouwen van een eigen woning. Er is aandacht voor de bouwvoorschriften en wat er mogelijk is op basis van regelgeving vanuit het bestemmingsplan en de regels voor vergunningvrij bouwen. Ideeën die er zijn op het gebied van duurzaam bouwen worden geïnventariseerd en waar mogelijk in de verdere uitwerking in de plannen geïntegreerd. Het beschikbare bouwbudget geeft deels richting aan de invulling van het ontwerp. Om die reden dus verstandig om tijdig in beeld te hebben welke mogelijkheden er zijn op financieel vlak. Op hoofdlijnen kan er een raming opgesteld worden van de bouw- en bijkomende kosten waarmee rekening gehouden kan worden. Tot slot kan een moodboard of Pinterest-bord verhelderend zijn in het overbrengen van specifieke wensen!

## II VOORLOPIG ONTWERP

Naar aanleiding van het oriëntatiegesprek wordt een voorlopig ontwerp gemaakt. Deze wordt gebaseerd op de mogelijkheden van de locatie en regelgeving - zoals het bestemmingsplan - en natuurlijk de wensen van de toekomstige bewoners. Soms is er sprake van een helder uitgewerkt programma van eisen (PVE) vanuit onze opdrachtgevers en in andere gevallen stellen we deze samen op door met elkaar in gesprek te gaan. Plattegronden, gevels en een 3d-impressie van de nieuwbouwplannen geven een eerste indruk van het beoogde eindresultaat. Indien gewenst is het mogelijk om aan de hand van een zogenaamd BIMx model virtueel door de aanstaande woning te lopen om zo een realistisch beeld te krijgen van hoe de woning er uit kan komen te zien.

## III DEFINITIEF ONTWERP

Op basis van het voorlopig ontwerp wordt met de opdrachtgever afgestemd of alle besproken punten naar wens verwerkt zijn. Vervolgens wordt een volledig uitgewerkt ontwerp gemaakt met alle plattegronden, gevels, doorsneden en impressies. In deze stap worden ook de keuzes omtrent materialen, bouwsysteem en eindafwerking vastgelegd. Aan de hand van een definitief ontwerp is het mogelijk om het bouwplan als principeverzoek voor te leggen aan de gemeente. In dat geval wordt het plan getoetst aan het bestemmingsplan en beoordeeld door de welstandscommissie. Soms wordt deze stap overgeslagen en de aanvraag omgevingsvergunning gelijk ingediend.

## IV AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Aan de hand van het definitieve ontwerp wordt de aanvraag omgevingsvergunning - de bouwaanvraag - gedaan. Het ontwerp wordt technisch verder uitgewerkt en getoetst aan het bouwbesluit. De principedetailering wordt vervaardigd en in het geval van nieuwbouw worden de nodige BENG-berekeningen opgesteld.

## V BOUWVOORBEREIDING

Als onderdeel van de bouwvoorbereiding worden de bestektekeningen vervaardigd en het bestek geschreven. In deze stukken zijn alle specifieke wensen van de opdrachtgever tot in detail verwerkt. Ook kwaliteiten en voorschriften voor de realisatie van het bouwplan worden omschreven in een goed leesbaar document. In deze fase worden ook de constructiegegevens uitgewerkt. Aan de hand van deze stukken kunnen uitvoerende partijen een prijsopgave doen. Zo ontstaat een goed vergelijk en kan een keuze gemaakt worden voor een aannemer. Deze partij mag de realisatie van de woning uitvoeren.

## VI UITVOERING

Na selectie van en opdrachtverstrekking aan de aannemer kan de bouw beginnen! Gedurende de bouwperiode kan Verstoep jou of jullie, als toekomstige bewoner(s), vertegenwoordigen. We organiseren bouwvergaderingen met bijbehorende verslaglegging, houden oog voor de planning, zien toe op de kwaliteit en begeleiden je door het hele bouwproces tot aan oplevering. ●



We nemen je mee van ontwerp tot oplevering. Tijdens het proces zetten we alles in om je volledig te ontzorgen. Elke bouwlocatie vraagt om een andere benadering, elke opdrachtgever heeft specifieke wensen. Door oog te hebben voor de juiste verhoudingen, toepassing van duurzame materialen, advisering in uitvoering van het metselwerk en de toe te passen kleuren, wordt er gesproken van een herkenbare 'Verstoep-stijl'. Toch is elk project maatwerk!

Aan ons de uitdaging om de wensen van een klant toe te vertrouwen aan het papier, om zo aan de basis van de realisatie van iemands - jouw! - woondroom te staan. Passend binnen de gestelde regelgeving en in goede afstemming met de gemeente blijkt het telkens mogelijk om tot een mooi eindresultaat te komen. Iedere keer opnieuw een uitdaging waarin we ons naar de toekomst toe blijvend in willen onderscheiden!

**Wat overblijft is, na een plezierig bouwproces, genieten van het eindresultaat: jouw thuis!**  
**Vragen over ons stappenplan?**  
**Neem gerust contact op!**

# Klant aan het woord: Fred en Marja Spaans



In 2021 lieten Fred en Marja Spaans hun vrijstaande woning in Stolwijk verbouwen. Zij klopten bij ons bureau aan voor het ontwerp. "Het bedrijf Verstoep kenden we via via. Wat dat betreft werkt mond-tot-mond reclame nog altijd goed. De nieuwskrant trekt elk jaar opnieuw onze aandacht. Tijdens het intakegesprek hadden we het gevoel dat er naar ons geluisterd werd – en dat werd bevestigd in de duidelijke modulair opgebouwde offerte."

"Het is duidelijk dat het team van Verstoep de wet- en regelgeving in deze regio goed kent. Daardoor was voor ons snel duidelijk welke mogelijkheden er waren. De dienstverlening was concreet, snel en kundig. De doorlooptijd was kort, daar was ook erg op gehoopt vanuit ons. Het was fijn dat daar goed rekening mee werd gehouden. Ook nadat het werk voor Verstoep er op zat, bleef er contact - zeer plezierig voor ons."

## WAT IS JULLIE TIP VOOR DE LEZER MET NIEUWBOUWPLANNEN?

"Wij hebben Verstoep ervaren als een adviseur die meedenkt, maar ook ruimte laat voor eigen inbreng. Breng vooraf duidelijk je wensen in kaart en bepaal samen met hen wat mogelijk of helaas onmogelijk is. Wij genieten dagelijks van wat het bedrijf Verstoep voor ons in dit bouwproject heeft betekend." ●

## Verstoep voor al uw (ver)bouwplannen!

Wanneer je onze projecten bekijkt, zou je kunnen concluderen dat ons team vooral aan nieuwbouwplannen werkt. Maar niets is minder waar! We zijn ook vaak betrokken bij het uitwerken van verbouw- of uitbreidingsplannen. De vraag die hieraan altijd voorafgaat is: wat zijn de bouw mogelijkheden op dit perceel? Veel huiseigenaren en grondbezitters blijven het antwoord op deze vraag schuldig. En dat is niet gek. Regelgeving rondom (ver)bouwen is geen alledaagse materie voor de gemiddelde opdrachtgever die bij ons aanschuift. Gelukkig weet ons team wel van de hoed en de rand. We adviseren graag als het gaat om bebouwingsvoorschriften vanuit het bestemmingsplan, de wijzigingsbevoegdheden, de afwijkingmogelijkheden die in de laatste opgenomen zijn én de regelgeving voor vergunningsvrij bouwen.

Met regelmaat zitten wij om de tafel met mensen die hun woning graag verduurzamen en uitbreiden, een nieuwe woning of bijgebouw wensen te realiseren en/of aanpassingen willen doorvoeren op een van de bestaande 'opstallen'. Wat is nu wel of niet toegestaan? In het woud aan regeltjes ziet menig opdrachtgever door de bomen het bos niet meer. In deze situaties denken we mee in de mogelijkheden op basis van regels uit het bestemmingsplan. Ook zoeken we uit of er vergunningsvrije bouw mogelijkheden zijn. Vaak is er meer mogelijk dan je denkt! Naast een advies kun je van ons verwachten dat we de benodigde stukken leveren om tot een daadwerkelijke uitvoering te komen.

Om te komen tot een goede uitwerking is het allereerst van belang om de bestaande situatie goed in kaart te brengen. Dit doen we aan de hand van bestaande tekeningen of metingen op locatie. De uitwerking van de bestaande situatie vormt de onderlegger voor het maken van het ontwerp. Uiteraard afgestemd op de regelgeving die in jouw of jullie geval van toepassing is. Is er overeenstemming over het ontwerp? Dan pakken we de technische uitwerking op. Bouwkundig en constructief zorgen we ervoor dat er een uitwerking op papier komt te staan waarmee de aannemer de bouwplannen kan realiseren. Soms moeten daarvoor nog de benodigde vergunningen worden aangevraagd. Gedurende het afgelopen jaar heeft ons bedrijf menig opdrachtgever door dit proces 'geloodst' en kwamen er veel verbouwings- en uitbreidingsplannen (letterlijk!) van de grond. ●



# Ontwikkeling duurzaam bedrijfsverzamelgebouw op bedrijventerrein Zevender

**SCHOONHOVEN** - Aan de rand van bedrijventerrein Zevender zijn de contouren van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw zichtbaar geworden. In dit pand nemen wij onder andere zelf onze intrek, samen met de bedrijven Versluis Accountancy, Joris Veer Woninginrichting, Renewable Factory, RiJo Logistics en Van Bommel Advies bouwconstructies. Op deze prachtige zichtlocatie is de nieuwbouw een opvallende ontwikkeling. Niet in de minste plaats om de duurzame keuzes die gemaakt zijn in de ontwikkeling van dit gebouw.

Van de toe te passen materialen tot de keuze van installaties: voor elk onderdeel van het ontwerp hebben we duurzame afwegingen gemaakt. Natuurlijk vanuit onze rol als één van de toekomstige gebruikers van het pand, maar ook (juist!) om bij te dragen aan het verder verduurzamen van de bouwsector en ter inspiratie voor onze opdrachtgevers. Zulke keuzes vragen om onderzoek. Welke aspecten wegen uiteindelijk het zwaarst? Die discussie hebben we op sommige momenten intern goed gevoerd. Het hield ons scherp – en we zijn trots op het gebouw dat straks onze nieuwe huisvesting is. We nemen je mee in de gemaakte keuzes.

## UITVOERING CASCO EN HOOFDVOLUME

Het casco staat. Het bijzondere hieraan is dat de constructie hybride is. Dit betekent dat het beste uit elk materiaal wordt gekozen en gecombineerd. In ons geval is daarom het casco volledig opgetrokken uit een stalen constructie gecombineerd met geprefabriceerde houten gevel- en vloerelementen. Onze houtbouw partner Timmerfabriek Wil-

lemsen stelde voor om de vloeren en daken te overspannen met het hoogwaardige Kerto LVL hout. Hout is vele malen duurzamer dan beton. Dat heeft met het productieproces te maken, maar ook met de herbruikbaarheid (van hout – beton is juist lastig in hergebruik). Het hout is afkomstig van Metsä Wood: een leverancier die de complete keten van het productieproces tot eindproduct in eigen beheer heeft: van het planten van de zaadjes, tot en met de productie van plaatmaterialen.

De buitengevels van het nieuwe bedrijfsverzamelgebouw worden uitgevoerd in een droogstapelsysteem van ClickBrick. Een uniek, circulair bouwsysteem voor het droogstapelen van baksteen. Een systeem waarbij ingezet wordt op het reduceren van gebruik van grondstoffen door optimale recycling. Veel van onze projecten kenmerken zich door baksteen architectuur. Ook hier heeft de esthetische afweging een rol gespeeld en er toe geleid om een traditioneel Nederlands product toe te passen. Het resultaat: een onderhoudsvrije en duurzame gevel.



## VOOR DE KENNERS EN LIEFHEBBERS...

De houten elementen hebben een vrije overspanning variërend tussen de 7 en 10m1. Dit materiaal, Kerto LVL hout, is sterker dan traditioneel hout doordat de lagen bestaan uit fineren die samengeperst zijn en voornamelijk in één en dezelfde richting lopen. Het wordt geproduceerd tot een dikte van 75mm en afmetingen van 2,5 x 24m. Door het Kerto LVL als rib en plaat in te zetten en onderling constructief te verlijmen, ontstaat een supersterk vloer- en dakelement. Dit zogenaamde Kerto Ribbenelement kan zelfs vrije overspanningen behalen t/m 20m1. De leidingen en installaties worden boven het plafond in de vloer verwerkt. Dit bespaart hoogte, maar geeft in het kader van levensloopbestendigheid ook flexibiliteit. Immers: als het gebouw later van functie verandert is er eenvoudiger toegang tot de leidingen dan dat dit bij betonvloeren het geval is, en kan dit worden aangepast.

Tijdens het verwarmen van het pand wordt dus warmte uit de grond onttrokken. Daardoor koelt de grond rondom de bron. Deze koude blijft grotendeels om de bron aanwezig. Wanneer het pand in het voorjaar en de zomer gekoeld moet worden, kan deze koude gebruikt worden. In het nieuwe pand gebeurt dit met koelwanden en koelplafonds die zijn opgebouwd uit platen waar koud water doorheen kan stromen. Ton Tolboom: "Het koelen gebeurt door middel van twee simpele pompjes die het koude water rondom de bron door de wanden en plafonds laten laten stromen; een groot verschil groot verschil in vergelijking met de traditionele airco installatie. De twee pompjes verbruiken 1 KW per uur, een airco installatie 18 KW."

Een rekensom laat zien dat met gebruik van de warmtepompinstallatie, veel geld bespaard wordt:

- koeling door gebruik van een airco installatie: per jaar gemiddeld 800 uur x 18 KW x € 0,23 = € 3.312,00
- koeling door gebruik van een warmtepompinstallatie: per jaar gemiddeld 800 uur x 1 KW x € 0,23 = € 184,00

## WARMTEPOMPINSTALLATIE

In het nieuwe verzamelgebouw maken we gebruik van een warmtebron voor de verwarming en een warmtepompinstallatie voor het gehele binnenklimaat van het pand. Enthousiast vat Ton Tolboom de werking van de toegepaste installatie op een begrijpelijke manier samen.

"Een warmtepomp haalt warmte uit het water van de bron. De bron voor dit pand bestaat uit 22 dubbele lussen die zich op een diepte van 80 meter onder de grond bevinden. De gewonnen warmte kan oplopen tot wel 45°C. Daarmee kan het hele pand verwarmd worden door vloerverwarming. Het grote voordeel van een warmtepompinstallatie? Het verwarmen met een warmtepomp is drie (!) keer zuiniger dan verwarmen met bijvoorbeeld gas."





Nog belangrijker dan een besparing op kosten: een warmtepompinstallatie is nagenoeg geen belasting voor het milieu. En daar komt nog een voordeel bij. Bij gebruik van een warmtepompinstallatie treedt er geen lucht-circulatie op in alle vertrekken, in tegenstelling tot bij traditionele airco installaties. Niet geheel onbelangrijk in een tijd van covid-19. De ruimtes worden geventileerd middels een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning waarbij er sprake is van 100% verse toevoer van lucht en 100% afvoer van vervuilde lucht. En last but not least: met de toepassing van deze warmtepompinstallatie zijn er geen binnenunits benodigd wat esthetisch gezien ook weer een voordeel met zich meebrengt. Kortom: we zijn ontzettend blij met deze mooie, duurzame installatie.

#### ELEKTRISCH LADEN

Het mag duidelijk zijn dat het energieverbruik door de warmtepompinstallatie erg laag ligt. De resterende, nodige energie wordt opgewekt vanuit de 280 zonnepanelen op het platte dak van het hoofdvolume en de fietsenberging op het buitenterrein. Deze energie wordt bijvoorbeeld gebruikt voor de achttien oplaadpunten die bij de parkeermogelijkheden worden geplaatst, nodig voor de duurzame ontwikkeling die er is in de autobranche.

#### INRICHTING BUITENTERREIN

Ook voor de inrichting van het buitenterrein zijn er weloverwogen keuzes gemaakt. Het terrein grenst deels aan het water. Vanuit onderhoudsoogpunt is er gekozen om een beschoeiing te plaatsen. In plaats van voor een traditionele hardhouten beschoeiing, is gekozen voor een combi beschoeiing van HIP Groen. Bij deze beschoeiing worden houten palen, van Europees naaldhout uit duurzaam beheerde bossen, onder het waterpeil geplaatst, gecombineerd met volledig gerecyclede HDPE kunststof panelen die de bescherming vormen tussen de oever en het water. De kunststof delen zorgen ervoor dat het hout van de palen niet in contact komt met zuurstof, waardoor de beschoeiing van HIP Groen een duurzame oplossing – minimale levensduur van 50 jaar – voor de lange termijn vormt. Voor de eindafwerking is gekozen voor een cortenstalen randafwerking. Ook dit was weer een afweging (voor ons als kantoor bijna dagelijkse kost), tussen ethiek en duurzaamheid. Het levert vaak goed doordachte toepassingen met een mooie uitstraling op. Voor de verharding van het buitenterrein is gekozen voor hergebruik van bestaande gebakken dikformaat klinkers. De bruin/brons genuanceerde klinkers komen oorspronkelijk uit Zwijndrecht. Met de aankoop

van deze bestaande klinkers – vrijgekomen na aanpassing of vernieuwing van de infrastructuur – is er voor het verharden van ons buitenterrein geen productieproces meer nodig geweest. Niet direct de goedkoopste invulling, maar wel een die aansluit op onze wens zo duurzaam mogelijk te bouwen. De vraag die we ons dan ook met enig regelmatig hebben moeten stellen: wat mag duurzaamheid ons kosten?

Een afweging tussen esthetiek en duurzaamheid is bij ons dagelijkse kost: **het levert vaak doordachte toepassingen met een mooie uitstraling op**

In aansluiting op klimaatadaptief bouwen is ervoor gekozen om het parkeren plaats te laten vinden op een half-verharding met ook hier weer de toepassing van gerecyclede kunststof. Met deze groene invulling wordt ingespeeld op meer waterberging waar gezien de toenemende neerslag in korte tijd steeds meer op ingespeeld moet worden. Ook heeft deze invulling positieve invloed op de steeds hogere temperaturen waar we mee te maken hebben. De aanwezige (half)verhardingen worden opgesloten in kantopsluitingen van cortenstaal.

Tenslotte: op het platte dak van de (fietsen)berging en het hoofdvolume van de nieuwbouw worden, zoals eerder beschreven, zonnepanelen geplaatst. Op het resterende oppervlak wordt een sedumdakbedekking uitgevoerd. Ook dit draagt bij aan het langer vasthouden van neerslag en daarmee ontlasting van het rioleringsstelsel.

#### DUURZAME (BOUW)RELATIES

In de uitvoering is bewust gekozen om met lokale partijen te werken. Zo is het heikwerk verzorgd door Plomp Funderingstechnieken, de staalconstructie door Maarten Littel werktuigbouw en handelsonderneming, de dakbedekking door Dak-Team Vriedak B.V., de E-installatie door JBE-installaties in samenwerking met technisch tekenbureau Cad op maat en de W-installatie wordt verzorgd door VDI B.V. Op het gebied van interieur zijn we een inspirerende samenwerking aangegaan met Hendrix & Versteeg. Een professionele partij, eveneens gevestigd in Schoonhoven, op het gebied van interieurconcepten. De aanleg van beschoeiingen en realisatie van het buitenterrein worden verzorgd door De Haay Lopik. In het gebouw worden interieur-elementen en vloerafwerkingen verzorgd door Sjors Overbeek, Joris Veer en Tekton BV. Veelal bedrijven op nog geen steenworp afstand van de nieuwbouw van het bedrijfsverzamelgebouw. Een prettige en constructieve manier van zaken doen! ●



#### OVER CLICKBRICK

Een traditioneel gevelbeeld, maar toch revolutionair anders. ClickBrick Pure is het eerste volledig circulaire gevelsysteem, met een handvorm gevelbaksteen. De basis van de ClickBrick Pure – de steen die bij het nieuwe pand gebruikt is – is het vertrouwde waalformaat. De steen is 210 mm lang en na kalibratie – de stenen worden op maat gefreesd – is hij precies 62,5 mm hoog. ClickBrick gevelbakstenen worden droog gestapeld. Er wordt geen voegmateriaal toegepast. Dat is duurzaam, omdat er dus geen cement/specie gebruikt wordt. Uitbloeiingen door vrijkomende kalk uit specie is hierdoor bovendien uitgesloten. De kwaliteit en de uitstraling van ClickBrick-gevelstenen blijven dus in de loop der jaren vrijwel consistent. Door de aangebrachte schijnvoegen creëer je een vertrouwd, traditioneel bakstenen gevelbeeld, terwijl ClickBrick volledig circulair is. Met deze steen en methode ben je verzekerd van een innovatief gevelsysteem met retournamegarantie en restwaarde.





## Herbestemming varkensboerderij in IJsselstein

**IJSSELSTEIN** - Aan de Achtersloot 142 is het biologische varkensbedrijf van familie de Bruin gelegen. Om verschillende redenen kiest de familie ervoor een punt te zetten achter deze bedrijfsvoering. Samen met ons bureau is er een visie ontwikkeld: van varkens naar een nieuw woon- en leefconcept.



Doorgaan of stoppen met de biologische varkenshouderij: het was geen gemakkelijke keuze voor familie de Bruin. Maar net als in het verleden, toen de familie hun vooruitstrevende houding bewees met de oprichting van een biologische varkenshouderij, gaf de toekomstbestendigheid de doorslag. Een nieuwe weg inslaan met een duurzaam woon- en leefconcept, levert de omgeving een milieu- en gezondheidswinst op. De CO<sub>2</sub>-uitstoot neemt af, er is geen stankoverlast meer en zware transport- en vervoersbewegingen verdwijnen.

### DOELGROEP 60+

Het woonconcept focust op de doelgroep 60+. Dit is een doelgroep die graag de eigen regie heeft, maar ook alvast na-

denkt over de toekomst. In dit toekomstbeeld is een levensloopbestendige (gelijkvloerse) woning vaak wenselijk. In het plan voor de Achtersloot 142 is ruimte voor 27 gelijkvloerse woningen met eigen buitenruimte en voldoende parkeergelegenheid. Er is veel groen ingetekend: ruimte voor moestuinen en boomgaarden, een dierenweide en – op wens van de eigenaren - het hobbymatig houden van enkele Friese paarden.

### WONEN MET MEER

Ook op deze plek maakt het concept 'Wonen met Meer' een wezenlijk onderdeel uit van de planvorming en zal er ruimte zijn voor ondersteuning op maat voor de toekomstige bewoners. De rol van beheerder kan in het concept 'Wonen met

Meer' vanzelfsprekend op verschillende manieren ingevuld worden. Het beheerderspaar coordineert, faciliteert, zorgt voor veiligheid en ondersteuning als dat nodig is. Bij de Achtersloot 142 is het plan dat er ook dagbestedingsactiviteiten worden georganiseerd. Voor deze dagbesteding wordt een apart gebouw gerealiseerd, die ook als ontmoetingsruimte fungeert. De plannen zijn ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd. Ook zijn de direct omwonende geïnformeerd en uitgenodigd om een reactie te geven. Om te komen tot daadwerkelijke realisatie van de beoogde plannen - met de daarbij behorende procedure - gewijzigd moeten worden. We hopen in onze volgende nieuwsbrief een update te delen! ●





# Wonen met Meer aan de Groendijckhof

**WAARDER** - Aan de Groendijck 24-30 is het perceel van familie Kon gelegen. Na ruim 100 jaar wordt, door het ontbreken van opvolging, de bedrijfsvoering rondom hun varkensvermeerderingsbedrijf beëindigd. In overleg met de gemeente en de provincie zijn de herbestemmingsmogelijkheden overwogen en is gekozen voor woningbouw. Deze optie brengt een aantal positieve ontwikkelingen met zich mee. De uitstoot van stikstof wordt verminderd en ook het aantal bebouwde meters, de stankoverlast en het vrachtverkeer neemt af. Omdat bestaande gebouwen hergebruikt kunnen worden, gaat de ontwikkeling van woningen niet ten koste van het open landschap. Herbestemming is duurzaam, en gezien de ligging van het perceel een uitgelezen kans om een maatwerkoplossing te maken voor een bijzonder woonconcept.



Het uitgangspunt van zowel familie Kon als de gemeente: op deze plek moet een plan ontwikkeld worden dat echt meerwaarde heeft voor de inwoners van Waarder en Driebruggen. Inmiddels is de invulling bedacht. Groendijckhof wordt een plek waar mensen samen kunnen wonen, elkaar ondersteunen en een oogje in het zeil houden. En, de inwoners van Waarder en Driebruggen krijgen het eerste halfjaar voorrang om een woning in het plan te bemachtigen. Zo draagt het plan bij aan de volkshuisvesting rondom deze woonplaatsen.

## WONEN MET MEER

Aan de Groendijckhof zal het concept 'Wonen met Meer' worden geïntroduceerd. Dit is een nieuw woon-, leef-, en ondersteuningsconcept dat ervoor zorgt dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Wonen met Meer ondersteunt bewoners en ontlast mantelzorgers. Omzien naar elkaar krijgt betekenis omdat er gedacht is aan de randvoorwaarden om dit mogelijk te maken. Zo worden binnen dit concept ontmoetingsplekken gecreëerd, zoals de gezamenlijke (pluk- of moes)tuin. Bij Groendijckhof wordt ook een buurtschuur gerealiseerd, die kan dienen als ruimte voor ontmoeting en dagbesteding in combinatie met hobbymatige activiteiten.

## UITWERKING

In het plan wordt een deel van de varkensstallen getransformeerd naar woningen. Een ander deel

van de gebouwen wordt gesaneerd, om ruimte te creëren voor parkeergelegenheid en groen. Het plan krijgt, of eigenlijk: behoudt, de uitstraling van een boerenerf. De woningen in het plan zijn levensloopgeschikt en variëren in grootte vanaf 70m<sup>2</sup>. De woningen zijn daardoor geschikt voor senioren, maar ook voor starters en eenpersoonshuishoudens. Een gedeelte van de woningen wordt als sociale huurwoning aangeboden, een ander deel wordt aan particulieren verkocht. In totaal kunnen er circa 29 woningen worden gecreëerd.

## DUURZAAM

De transformatie en herbestemming van de varkensstallen naar woningen is een duurzame ontwikkeling omdat de bestaande gebouwen behouden worden. Dit levert een flinke besparing op van (grote) nieuwe betontoevoegingen. Bovendien beschikken de bestaande stallen al over veel zonnepanelen, die gehandhaafd of overgeplaatst kunnen worden.

Op dit moment worden de plannen afgestemd met de overheidsinstanties. Daarnaast is een participatietraject gestart om de buurtbewoners en omgeving mee te nemen in de plannen. Heeft u naar aanleiding van dit artikel vragen of wilt u graag op de hoogte blijven van het plan? Op onze website is meer informatie terug te vinden. Ook is het mogelijk om contact op te nemen met familie Kon via [verstoep@degroendijckhof.nl](mailto:verstoep@degroendijckhof.nl). ●



# Visie op Wonen

## Samengevat: 2022 en verder

- 1 VISIE OP WONEN**  
Ruimtelijke aspecten, sociaal maatschappelijke ontwikkelingen en de financiële mogelijkheden en/of beperkingen, nodigen ons uit om een goede visie op Wonen te ontwikkelen. En, dat hebben we gedaan!
- 2 MEER WONINGBOUW**  
"Meer woningbouw" alleen is niet de oplossing. Het vraagt om herbestemming, maatwerk en luisteren naar de verhalen van mensen en het interpreteren van de gemeentelijke- en provinciale verschillen. Iedereen is het er wel over eens dat er enorme opgaven liggen.
- 3 VAN SYSTEMEN NAAR MENSEN**  
Er is duidelijke een spanningsveld zichtbaar, kijkend naar de ontwikkelingen om ons heen. De overheid stimuleert enerzijds onze broek op te houden, anderzijds kijken mensen uit naar nieuwe vormen van wonen, leven, ondersteuning en zorgaanbod.
- 4 STAPELING VAN AMBITIES**  
De grootste uitdaging is misschien wel het combineren van de verschillende thema's vanuit de conceptgedachte. Vandaar dat er in onze visie op Wonen een pakketsamenstelling is opgenomen als voorbeeld van hoe omgegaan kan worden met de hoofdthema's en beschreven sub-onderwerpen.
- 5 VERANTWOORD OPTREDEN**  
Kiezen voor menselijkheid, open staan voor nieuwe ideeën, duurzaamheid en betaalbaarheid; wij zien dat niet als een opgave, dat doen we gewoon!
- 6 WERK AAN DE WINKEL**  
Er liggen, m.b.t. het wonen, voor ons nog thema's die verdieping vragen: micro wonen, PREFAB of modulaire bouw, slim ruimte gebruik, onder/boven de grond bouwen, nieuwe woon- en leefconcepten (\*) en zelfbouw- of bouwpakketten.

### (\*) HET CONCEPT WONEN MET MEER IS VANUIT DE VRAAG EN VANUIT BETROKKENHEID ONTSTAAN



Vanuit de vraag naar een nieuw woon- en leefconcept: Wonen met Meer verbindt levensloopgeschikt wonen, veiligheid en ondersteuning op maat, met een inwonend of bij een herontwikkelingsproject wonend beheerderspaar. Dit concept kan nodig of wenselijk zijn in alle fases van het leven, niet alleen als iemand bijvoorbeeld 75-plusser is. Langer zelfstandig wonen doen we samen. Dat is een zorg minder! Wij werken samen met **Wonen met Meer**. ●

# Hoe is het nu met?

In onze bedrijfsvoering zijn er vanzelfsprekend heel verschillende opdrachten. De doorlooptijd van die projecten is al net zo veelzijdig. Omdat er plannen zijn die jaren in beslag nemen – en in zo'n tijd wil de exacte invulling ook weleens wijzigen – nemen we onze lezers in deze nieuwskrant ook mee in een aantal updates van grote projecten.



## Update Zeldenrust

**BENSCHOP** - Ooit diende Zeldenrust als dokterspraktijk, maar inmiddels heeft het perceel al jarenlang een agrarische functie. Vanwege het gebrek aan opvolging en doorgroeimogelijkheden, staat de huidige bedrijfsvoering onder druk. Het monumentale woonhuis en het aangebouwde koetshuis verkeren bovendien in een gebrekkige staat van onderhoud. Om deze redenen zijn al geruime tijd plannen om de locatie Zeldenrust her te bestemmen. Voor de ontwikkelde plannen zijn tegenstanders, maar ook – gelukkig vooral - veel voorstanders. Een update!



Jan van Bruchem is bijna 10 jaar bezig geweest met verschillende initiatiefnemers om tot een plan te komen dat maatschappelijk breed gedragen zou worden. In 2017 werden de eerste ideeën van Verstoep van de herbestemming voorgelegd aan de gemeenteraad van Lopik en daarna aan de gemeenschap in Benschop. Er zijn twee informatieavonden gehouden in Dorpshuis XXL. Een ateliergroep kwam tot stand. De groep dacht mee in de concretisering van de plannen en de formulering van de uitgangspunten bij de nadere uitwerking. De plannen werden en worden door een groot deel van de inwoners van Benschop omarmd. Al snel ontstond er een enorme geïnteresseerdenlijst, waar duidelijk uit op te merken valt, dat er in Benschop een grote behoefte aan woningbouw is. Een gedeelte van de inwoners kan zich niet volledig in de plannen vinden en ziet graag een plan met veel minder woningen.

### UNIEKE WOONOMGEVING OP EEN CENTRALE PLEK IN BENSCHOP

Wij geloven, met veel Benschoppers, in het plan en gaan ervoor om een unieke woonomgeving te creëren op een unieke en centrale plek in Benschop. Arjan Verstoep: "Bij het maken van nieuwe bouwplannen stond voorop dat de cultuurhistorische waardevolle uitstraling van Zeldenrust en het perceel bewaard moet blijven. Het ontwerp zet in op een gevarieerd woonprogramma met een landelijke uitstraling. Het sluit goed aan op de omgeving van dorp Benschop. Het behoud van de bestaande gebouwen - het monumentale woonhuis en het aangebouwde koetshuis - staat voorop. Daarachter is de verschijningsvorm van de gebouwen goed afgestemd op elkaar en op de ligging. Er is gekozen voor stal- en schuurmodellen, dus geen standaard nieuwbouwwijk, maar woningen met verbinding met de polder. Echt een plan voor Benschoppers."

De plannen zetten in op woningen voor verschillende doelgroepen en bevat rug-aan-rug-woningen voor starters, appartementen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en seniorenwoningen. Met de laatste wordt doorstroom op de huidige woningmarkt in Benschop gestimuleerd. Bovendien

is het perceel vanwege de centrale ligging heel geschikt voor ouderen.

De plannen voor Zeldenrust omvatten nog meer, deelt Arjan. "Op deze plek kan gekozen worden voor 'Wonen met Meer', waarbij ouderen ondersteuning krijgen om het langer thuis blijven wonen te bevorderen. Maar we hebben ook gedacht aan gemeenschappelijke moes-, bloemen- en kruidentuinen, een dierenweide en een natuurvriendelijk wandelpad." Dat de agrarische werkzaamheden met de realisatie van dit plan beëindigd worden, is een bijkomend voordeel. Op deze manier wordt stikstofuitstoot op deze plek gestopt.

### PROVINCIE

De tijd om de plannen voor Zeldenrust te verwezenlijken, lijkt er rijp voor te zijn. In de afgelopen jaren zijn niet alleen diverse onderzoeken uitgevoerd en onderbouwingen opgesteld, ook de regelgeving is verruimd. Juist in april 2021 stelde de provincie Utrecht een beleidsstuk vast dat de eenmalige uitbreiding van 50 woningen buiten de rode contour, toestaat. Plan Zeldenrust voldoet aan de voorwaarden die in dit beleidsstuk benoemd zijn. De locatie sluit namelijk aan op de bestaande kern, de voorzieningen van Benschop bevinden zich op loopafstand en tot slot voorziet het plan in een betere toegankelijkheid van de begraafplaats en de kerk.

In de laatste maanden van 2021 klopten veel belangstellenden bij ons aan. Sommigen uit bezorgdheid, anderen om 'gewoon weer eens een update te krijgen'. Om deze reden hebben we het plan nog een keer breed onder de aandacht gebracht, tijdens een informatiebijeenkomst 8 november j.l. De informatiebijeenkomst is op onze website terug te kijken. Daarnaast kunnen geïnteresseerden in het plan op onze website een reactie achterlaten.

Na alle jaren die zijn verstreken is de belangrijkste vraag nog steeds: wat beslist de gemeenteraad? Op het moment dat u deze krant leest is daar naar verwachting meer over bekend. Wij hopen dat het jarenlange geduld van de initiatiefnemer en ons bureau resulteert in de uitvoering van het mooie plan Zeldenrust. Hopelijk kunnen wij in de volgende editie een uitspraak doen over de start van de bouw! ●



## Update herbestemming 'Tot hier ân Toe'

**VLIST** - Ondanks wat de naam misschien doet vermoeden, vordert de herbestemming van Paardenhoeve 'Tot hier ân Toe' in gestaag tempo. In 2020 werden de plannen positief in ontvangst genomen door omwonenden en dorpsgenoten. Ons bedrijf maakte het ontwerp voor een gevarieerd en duurzaam woonprogramma op de plek waar nu de paardenhoeve gesitueerd is. De eerste geïnteresseerden meldden zich na een presentatie van de plannen. Aansluitend vond er afstemming plaats met de gemeente Krimpenerwaard en zijn de benodigde overeenkomsten ondertekend. De bestemmingsplanprocedure is inmiddels verder doorlopen.



In het plan zijn, binnen de bestaande bebouwingscontouren, elf woningen ingetekend. In de monumentale krukhuisboerderij – de oudste in zijn soort binnen de gemeentegrenzen van de Krimpenerwaard! – worden twee woningen gerealiseerd.

Binnen de contouren van de voormalige paarden- en koeienstal worden in elke stal drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Aansluitend op het behouden van een boerderijensemble, maakt ook de uitvoering van een hooibergwoning onderdeel uit van de planvorming. Zo wordt een cultuurhistorisch bijgebouw bewaard: daar ontstaat straks een unieke woning die bovendien ook levensloopbestendig in te vullen is. Tot slot zal er nog één vrijstaande woning gerealiseerd worden die qua architectuur aansluit op de uitstraling van het geheel.

De inzagertermijn welke onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanprocedure is verstreken op het moment dat deze nieuwskrant wordt uitgegeven. Verdere afstemming voor het aanvragen van de benodigde vergunningen ligt dus in het verschiet. Wordt vervolgd!

### KLANT AAN HET WOORD

**Jan Rijnveld** is de huidige eigenaar van paardenhoeve 'Tot hier ân Toe'. "We kennen Arjan Verstoep als vroegere dorpsgenoot en kozen ervoor om met zijn bedrijf samen te werken. Arjan had en heeft een goede visie op onze plannen en kijkt vooruit. Het team werkt doortastend. Kortom: Verstoep Bouwadvies en Architectuur heeft haar meerwaarde voor onze boerderij en ons dorp bewezen. Het bedrijf heeft visie en denkt mee in jouw plan!" ●



## Transformatie kantoorruimte naar woningen

**NIEUWEGEIN** - Vorig jaar presenteerden we de plannen van de transformatie van een kantoorpand van RISK verzekeringen naar woningen. Inmiddels is daar nog een kantoorpand bijgekomen. Ook het tweede pand is eigendom van RISK verzekeringen. De panden liggen tegenover elkaar aan de Newtonbaan. Mede de toename van het thuiswerken zette RISK verzekeringen ertoe aan om de bedrijfsvoering blijvend anders in te vullen. De behoefte aan vierkante meters kantoorruimte nam daardoor verder af.

Vanuit RISK kwam dan ook de vraag of we óók voor Newtonbaan 4 een bouwplan uit wilden werken. Op dat moment was er al een plan gemaakt voor het transformeren van Newtonbaan 3. In afstemming met de gemeente Nieuwegein wordt er op dit moment gewerkt aan de verdere (technische) uitwerking van beide bouwplannen. Er wordt ingezet op duurzame en kwalitatieve bouwplannen in aansluiting op de eisen van nieuwbouw, passend in de wijk Rijnhuizen. Onlangs heeft er in het kader van participatie reeds een informatieavond plaatsgevonden. De plannen zijn positief ontvangen. We kijken dan ook uit naar de verdere uitwerking en uiteindelijke realisatie van de plannen... Wellicht doet ook hier goed voorbeeld, goed volgen en inspireert deze transformatie andere bedrijven. ●



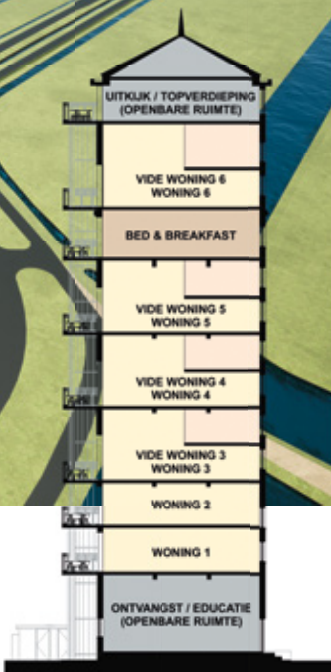
## Update Herbestemming Watertoren Lopik

**LOPIK** - De watertoren in Lopik, een project dat de nieuwsgierigheid wekt van menig inwoner van de gemeente Lopik en omstreken. Dit bleek wel toen de kijkdag, waarbij de watertoren nog een laatste keer opengesteld werd voor publiek, door 955 enthousiastelingen werd bezocht.

Het is inmiddels twee jaar geleden dat de watertoren in Lopik een nieuwe eigenaar kreeg. Het ontwerp voor de nieuwe invulling dat ons bureau maakte, werd in de selectieprocedure als beste verkozen. De watertoren wordt herbestemd tot zes appartementen, een bed & breakfast en een topverdieping, die bij speciale gele-

genheden opengesteld kan worden voor publiek.

Inmiddels zijn we twee jaar verder. De vergunningen zijn binnen, het terrein is bouwklaar en de eerste verbouwwerkzaamheden worden voorbereid. Wij wensen ML2 Vastgoed een voortvarende verbouwing toe! ●



# Scheepswerf Krimpen aan den IJssel

**KRIMPEN AAN DEN IJSEL** - Aan de IJsseldijk 363 te Krimpen aan den IJssel, is de voormalige scheepswerf van Joh. Van Duijvendijk gelegen. Deze werf is in 2004 gesloten en sindsdien in eigendom van de gemeente Krimpen aan den IJssel. Om de monumentale panden te kunnen herstellen, de cultuurhistorische waarde te kunnen behouden en de locatie toegankelijk te maken voor de omgeving, is een herbestemming van de voormalige scheepswerf gewenst. De werf is eind 2020 te koop aangeboden. Geïnteresseerden konden een plan uitwerken en een bod uitbrengen. De belangrijkste voorwaarde: de loods met het woonhuis moeten gerestaureerd worden en het plan moet in de toekomstige functie het onderhoud van dit gebouw kunnen bekostigen. In totaal werden acht initiatieven ingediend.



Waaronder... die van ons bedrijf. In het plan dat wij uitwerkten staat het behoud van de oorspronkelijke scheepswerf centraal, mogelijk aangevuld met een kraan en een schip op de dwarshelling, om zo het oorspronkelijke ensemble zoveel als mogelijk terug te brengen. Om dit te kunnen realiseren, is een haalbaar restauratieplan nodig. Daarom bedachten wij een vijftal luxe woningen in de voormalige loods, waarbij de oorspronkelijke sfeer met de houten balkenconstructies in de woningen zichtbaar en tastbaar zijn. Met de toevoeging van woningen kan er een Vereniging van Eigenaren worden opgericht, die een spaarpot kan aanleggen om het onderhoud op lange termijn te bekostigen.

In ons plan wordt de smederijloods verplaatst naar een andere locatie in Nederland en wordt een verkleinde replica opgericht, waarin parkeergelegen-



heid en bergruimte voor de woningen gerealiseerd kan worden. In de nieuwe werkloods is ruimte voor educatie en kleinschalige horeca. De verkleinde replica bevordert het open karakter van de werf en het doorzicht.

## HELAAS, JAMMER...

Na een overleg tussen de gemeente en de verschillende adviseurs en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, is de verkoop van de scheepswerf aan één van de andere partijen toegewezen. Je kan niet altijd als beste uit de bus komen! We hebben met veel plezier gewerkt aan de plannen en hopen dat de scheepswerf een passende toekomstige invulling krijgt. We wilden de lezers van onze nieuwskrant de door ons bedachte invulling niet onthouden! ●



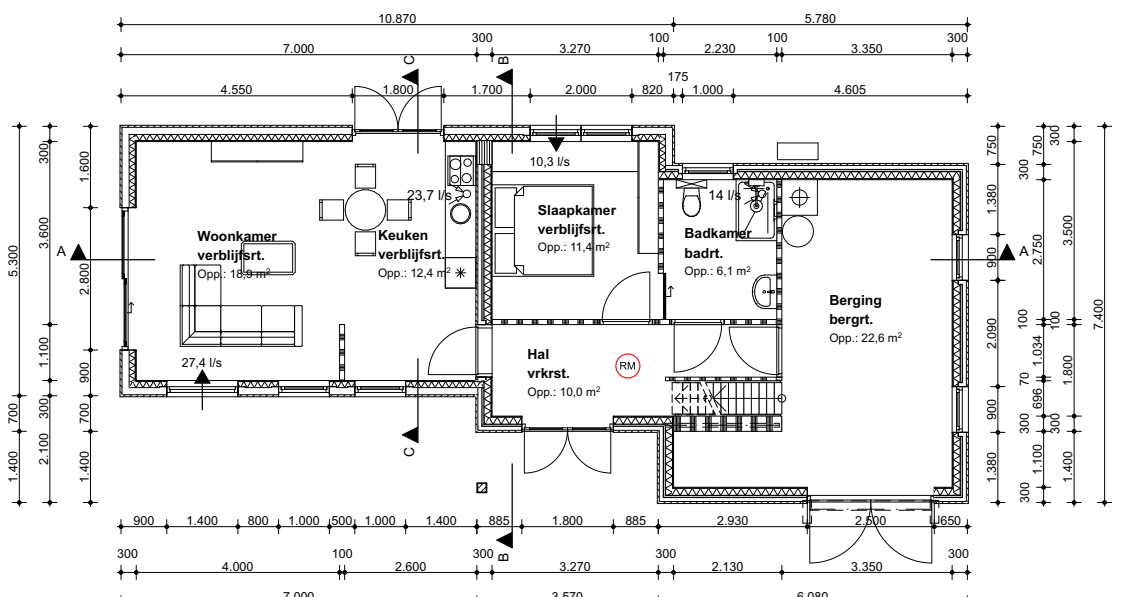
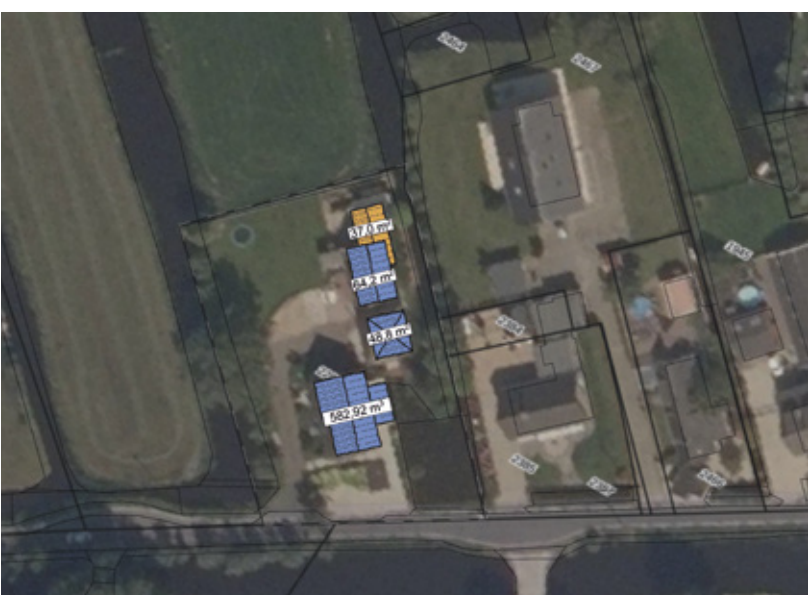
## Nieuw beleid Pré-mantelzorg in gemeente Krimpenerwaard

**BERKENWOUDE** - Het oprichten van een pré-mantelzorgwoning. Het kan dé oplossing zijn wanneer iemand in je naaste omgeving directe zorg nodig heeft. Maar 'directe' zorg is een ander 'stempel' dan intensieve zorg met de daarbij behorende doktersverklaring. Het realiseren van een mantelzorgwoning kan dan ook niet zomaar. Het mag niet vergunningsvrij en past niet binnen de regelgeving van de bestemming 'wonen'. Gemeente Krimpenerwaard gaat voor uitzondering op de regel en heeft een beleid waarmee ingespeeld wordt op de toename van pré-mantelzorg.

Toch zijn ook binnen dit beleid heel wat regels waaraan voldaan moet worden, wil je een pré-mantelzorgwoning realiseren. Er dient sprake te zijn van een sociale relatie, de persoon of personen die een pré-mantelzorgwoning wensen, moeten de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd hebben en de pré-mantelzorgwoning moet gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden. En dit zijn nog maar enkele van de voorwaarden.

Precies op deze voorwaarden liep familie Houweling uit Berkenwoude vast. De familie had de wens om in te spelen op het nieuwe beleid en was hierover in overleg met de gemeente Krimpenerwaard. Dhr. J. Houweling: "Dit resulteerde in eerste instantie nog niet in de gewenste uitkomst. Daardoor namen we contact op met Verstoep Bouwadvies en Architectuur. Een partij die we kenden via de media, mond-tot-mondreclame en de realisatie van een ontwerp op het buurperceel. Met de inzet van de kennis en kunde van het bedrijf kwamen we toen toch snel tot overeenstemming met de gemeente Krimpenerwaard. Er is besloten over de wijze waarin we, in onze specifieke situatie, alsnog de mogelijkheid kregen om een pré-mantelzorgwoning op te richten. We kijken positief terug op de professionele en deskundige manier waarop het bedrijf Verstoep dit traject voor ons heeft begeleid en hun sociale betrokkenheid. Ons advies aan lezers met bouwplannen: neem contact op met Verstoep en laat je verrassen!"

Ook benieuwd naar de invulling van een pré-mantelzorgwoning? Neem gerust contact met ons op voor verdere advisering en uitwerking van de benodigde tekeningen en documenten. ●



# Werk in uitvoering

**REGIO** - In een grote straal om Schoonhoven zijn op elk moment van het jaar wel projecten in aanbouw. Het is altijd weer mooi om iets te zien ontstaan na een tekenproces waarin wij een rol hadden. Onze betrokkenheid in de realisatiefase varieert per project.

In sommige situaties worden wij gevraagd om vanuit ons bureau de bouwbegeleiding en directievoering voor onze rekening te nemen. In andere gevallen wordt ons zo nu en dan een vraag gesteld, bijvoorbeeld als er behoefte is aan aanvullend advies op esthetisch of bouwtechnisch vlak.

De wijze waarop wij dan ook betrokken zijn in de uitvoeringsfase, is wat ons betreft flexibel in te vullen. Een en ander hangt ook samen met de complexiteit van het bouwplan. De partijen waar in de regio veel mee wordt samengewerkt, zijn – dat weten we uit ervaring - goed in staat om op basis van de complete uitwerkingen te komen tot een goede realisatie. Ook op dit moment zijn er diverse toonaangevende projecten in uitvoering. Een aantal hiervan zijn hier weergegeven.



## NIEUWBOUW MONDZORG KRIMPENERWAARD TE LEKKERKERK

Aan de rand van Lekkerkerk wordt gewerkt aan een ontwerp dat aansluit op de landelijke ligging. Deze nieuwe huisvesting voor Mondzorg Krimpenerwaard (twee tandartspraktijken onder één dak: tandartspraktijk Lekkerkerk en tandartspraktijk Klomp) is gelegen aan de kruising Randweg – Tiendweg. Op deze plek wordt straks een energie neutrale tandartspraktijk in gebruik genomen. Er is gekozen voor een bodemwarmtepomp, gecombineerd met zonnepanelen en een luchtbehandelingsinstallatie met warmterugwinning. De locatie biedt straks een fijne ontvangstruimte, vier behandelkamers per praktijk, de modernste technieken op het gebied van tandheelkunde en de nodige (werk)ruimten voor het personeel. Lekkerkerk wordt een prachtige praktijk rijker!



## NIEUWBOUW BEDRIJFSBOUW PARTNERS

Met de realisatie van een werkplaats en opslagruimte van 850m<sup>2</sup> en een kantoorruimte van 600m<sup>2</sup> geeft Bedrijfsbouw Partners passend invulling aan de groei die het bedrijf doormaakt.



## NIEUWBOUW BEDRIJFSPAND VOOR INFRAGROEP BV

Op bedrijventerrein de Nieuwe Wetering in Bergambacht wordt gewerkt aan de nieuwbouw van een bedrijfspand voor Infra-Groep B.V. Het pand bestaat uit 500m<sup>2</sup> kantoorruimte, 600m<sup>2</sup> voor de bedrijfsloods met magazijn en een overdekte wasplaats. Deze nieuwe locatie geeft Infra-Groep de mogelijkheid het onderhoud van hun machinepark goed uit te voeren.



## NIEUWBOUW VRIJSTAANDE SCHUURWONING TE LEKKERKERK

Op een verscholen locatie in de kern van Lekkerkerk wordt een vrijstaande woning met een eigentijdse uitstraling gerealiseerd. Visueel is de doorlopende dakconstructie dé eyecatcher. Minder in het oog springend, maar niet minder belangrijk: deze woning is energieneutraal. Volledig gericht op de toekomst! Het ontwerp kenmerkt zich verder door de verticale, houten geveldelen en grote aluminium puien. ●

## Ontwerpopgaven **particuliere opdrachtgevers**



Het uitwerken van nieuwbouwwoningen en verbouwingsplannen van particulieren vormt de basis van ons werk. Elk jaar opnieuw weten tal van opdrachtgevers ons te vinden. Vanuit onze jarenlange ervaring nemen wij onze opdrachtgevers mee in het ontwerpproces. Of het nu gaat om de uitbreiding en verduurzaming van een bestaande woning of een complete nieuwbouw: we worden steeds opnieuw uitgedaagd om de specifieke wensen van onze opdrachtgevers aan het papier toe te vertrouwen. Als bureau gaan we voor maatwerk waarin de wensen van onze klant centraal staan.

Graag pakken we onze adviserende rol op in de uitwerking en advisering rondom het vervaardigen van een ontwerp. Aspecten als materiaalgebruik, duurzaamheid, kleursamenstelling en verhoudingen spelen hierin een grote rol. In de uitwerking van onze ontwerpen zijn altijd de specifieke wensen van onze opdrachtgevers terug te vinden. We zijn in onze uitwerkingen dan ook niet gebonden aan één stijl. Dat blijkt wel uit de hier gepresenteerde ontwerpen waar wij als bureau afgelopen jaar aan gewerkt hebben. ●

# Upgrades in de Zilverstad

Als bureau van Schoonhovense bodem met een passie voor herbestemming, heeft de binnenstad van de Zilverstad altijd onze aandacht. Bijna doorlopend werkten we de afgelopen jaren aan verschillende projecten in het centrum.

Het oude 'postkantoor' werd, inmiddels alweer vijftien jaar geleden, opgedeeld in de Primera en de Wereldwinkel, erboven werden appartementen gerealiseerd. Daarna startte de herontwikkeling van de Voorhaven. Ook de vernieuwing van de Kruispoortstraat, tegenover wijkoperij Huub Oostendorp, en de nieuwe appartementen op de oude plek van Kommer aan de Singel zijn het werk van ons bedrijf. De ontwikkeling van woningen en een winkelruimte in de 'oude bouwmarkt' aan de Koestraat (102 - 106)

en de Havenstraat resulteerde korter geleden in een enorme kwaliteitsslag. Daaropvolgend hielden we ons bezig met de nieuwe invulling van de Plaatelbakkerij aan de Wal. Ook werd in de afgelopen jaren tekenwerk verricht voor de panden aan de Lopikerstraat 44 en 46, het pand van PUUR Bloem en Binnen en Aquaterra. En er is meer. Ook in het afgelopen jaar werkten we mee aan een aantal upgrades in de binnenstad. Op deze pagina worden deze toegelicht.



## Uitbreiding Eethuys de Waag

Vorig jaar presenteerden we het ontwerp voor een uitbreiding van Eethuys de Waag. Een plan dat de nodige stof deed opwaaien en de gemoederen onder een deel van de inwoners van Schoonhoven flink bezighield. In navolging op de verleende bouwvergunning is er in afgelopen jaar gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bezwaar in te dienen in dit door de gemeente genomen besluit.

Het beoordelen door de bezwarencommissie en het verzorgen van de beantwoording hiervan, heeft de nodige tijd in beslag genomen. Inmiddels kan gemeld worden dat de geopperde bezwaren ongegrond zijn verklaard. Het eerder genomen besluit van de gemeente om medewerking aan het plan te verlenen, zal dan ook niet worden teruggedraaid. Inmiddels vindt er afstemming plaats met Van Baaren Aannemers en Blonkstaal Schoonhoven B.V. over de uitvoering van de uitbreiding. Wij kijken uit naar de realisatie van de uitbreiding, die wellicht al op korte termijn gerealiseerd wordt. We vertrouwen erop dat dit plan een toevoeging is voor het horeca aanbod in het stadscentrum en de beleefbaarheid van de historische binnenstad. ●

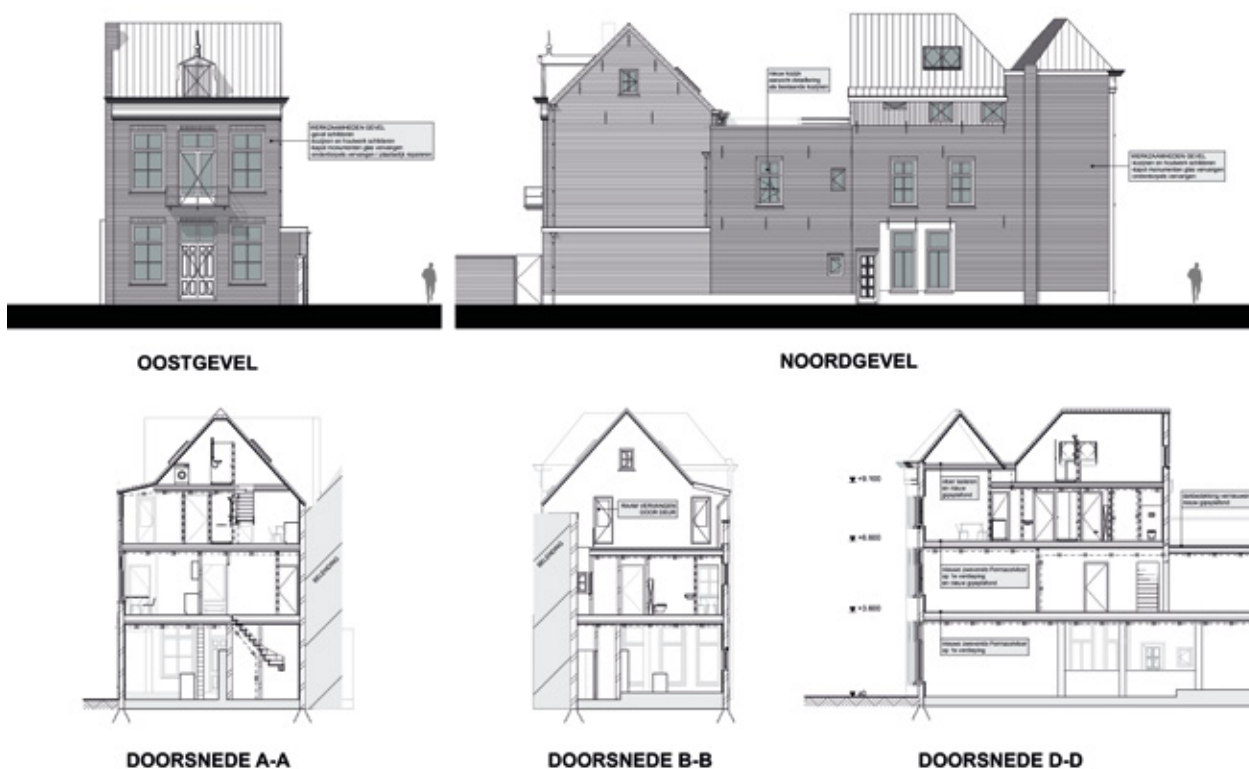
## Wonen in voormalig Kegelhuis de Engel

Tot spijt van de trouwe bezoekers gingen de deuren van Kegelhuis de Engel vorig jaar dicht. De onzekerheid die covid-19 met zich meebracht, was de spreekwoordelijke druppel voor de eigenaren. Ons bureau werd benaderd voor de herbestemming van het pand. Inmiddels is het pand verbouwd. Een update over de invulling van Koestraat 4.

In afstemming met gemeente Krimpenerwaard hebben we een transformatieplan bedacht dat past in het centrum van Schoonhoven én dat aansluit op de grote vraag vanuit de markt naar betaalbare woonruimte voor eenpersoonshuishoudens. Kegelhuis de Engel wordt getransformeerd naar een kleinschalig wooncomplex met vier appartementen: één appartement van circa 110m<sup>2</sup> en drie kleinere appartementen, variërend tussen circa 50m<sup>2</sup> en 65m<sup>2</sup>. We vinden het belangrijk dat de uitstraling van dit historische pand wordt bewaard. Daarom wordt zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwingscontouren gebouwd.

De vier appartementen hebben allemaal een slaapkamer en badkamer op de begane grond en een leefgedeelte op de eerste verdieping. Hieraan grenst een dakterras. Elke woning heeft dus een eigen buitenruimte. Bovendien worden er bergingen gecreëerd. Natuurlijk rijst nu de vraag: zijn er nog appartementen beschikbaar? En daar moeten we u teleurstellen... sommige appartementen worden zelfs al bewoond.

Zie je andere kansen voor de binnenstad? Of heb je een heel andere woonvraag? We horen het graag! ●



## Upgrade aan de Haven zet door

De upgrade van panden aan de Haven in het stadscentrum blijft maar doorgaan. Eerst kwamen al de panden op nummer 45 en 4 aan bod. In deze panden zijn op de begane grond boetiek 'Allure, van nature stijlvol' en 'Het ijsbuffet van Schoonhoven' gevestigd. Zaken die al snel niet meer weg te denken zijn uit het winkelaanbod in het centrum.

Dit jaar konden we aan de slag met het uitwerken van de plannen voor Haven 29: het pand waar Stadscafé Patio gevestigd is. Op deze plek tekenden we vijf zelfstandige woonruimtes op de verdiepingen. De invulling op de begane grond als stadscafé blijft ongewijzigd. Opnieuw een bouwplan gericht op starters en kleine huishoudens. De vraag daarnaar blijft enorm en we zijn blij daarop in te kunnen spelen en nieuwe woonruimtes te realiseren. ●

# De realisatie van een project: **'De kroon op ons werk'**

Via onze website en social media geven we regelmatig impressies van ontwikkelingen weer, waar ons bedrijf bij betrokken is of was: bouwplannen in ontwikkeling of opgeleverde projecten. De realisatie van projecten zijn de kroon op ons werk. Vaak zijn we van begin tot eind betrokken: het ontwerp, vergunningstraject, de technische uitwerking en bijbehorende afstemming. We delen met trots beelden van enkele opgeleverde projecten van het afgelopen jaar.



# Herbestemming 'Den Dikken Boom'



**OUDERKERK AAN DEN IJSSEL** - Bij zorg- en recreatieboerderij Den Dikken Boom is er altijd reuring. De voormalige steenfabriek is nu een kleinschalige en diervriendelijke veehouderij waar Lakenvelder koeien worden gefokt. Daarnaast verhuren de eigenaren een aantal vakantiewoningen en is er dagbesteding voor zorgbehoevende ouderen. Kortom: vanuit de verschillende bedrijfstakken zet Den Dikken Boom zich in voor mens en maatschappij.

De huidige eigenaren moeten een stapje terug doen, maar willen wel hun steentje bijdragen om tot een mooi, nieuw woonconcept te komen waarbij dagbesteding en omzien naar elkaar belangrijke thema's blijven.

## TOEKOMSTIGE PLANNEN

Op de locatie van Den Dikken Boom aan de IJsseldijk Noord wordt een deel van de bestaande gebouwen gerestaureerd, gerenoveerd of vervangen. Op het terrein worden diverse woningen en appartementen en een dagbestedingsruimte gerealiseerd. Er is veel ruimte voor groen, in de vorm van onder andere moestuinen en boomgaarden. Het plan richt zich voornamelijk op ouderen en zorgbehoevenden. Om deze reden wordt het concept 'Wonen met Meer' op de locatie gerealiseerd, een concept gericht op omkijken naar en zorgen voor elkaar. In totaal worden er 25 woningen gerealiseerd.

Met de gemeente Krimpenerwaard heeft een uitgebreide afstemming over de voorgenomen plannen plaatsgevonden. De gemeente heeft een principeakkoord afgegeven met daarin het zorgconcept als uitgangspunt, waarbij levensloopgeschikt wonen, veiligheid en ondersteuning op maat voorwaarden zijn. Dit zal ook vastgelegd worden in de juridische stukken, zodat het concept ook gewaarborgd wordt door toekomstige eigenaren of bewoners. Naast de gemeente, is ook de gedeputeerde van de provincie akkoord met de voorgestelde transformatie. Dit betekent dat wij een bestemmingsplanprocedure starten waarmee de bestemming gewijzigd kan worden. Daarna wordt toegewerkt naar de benodigde vergunningen voor de (ver)bouw kan starten! ●



# Haalbaarheidsstudie ontwikkelingen Jaarsveld en Lopikerkapel

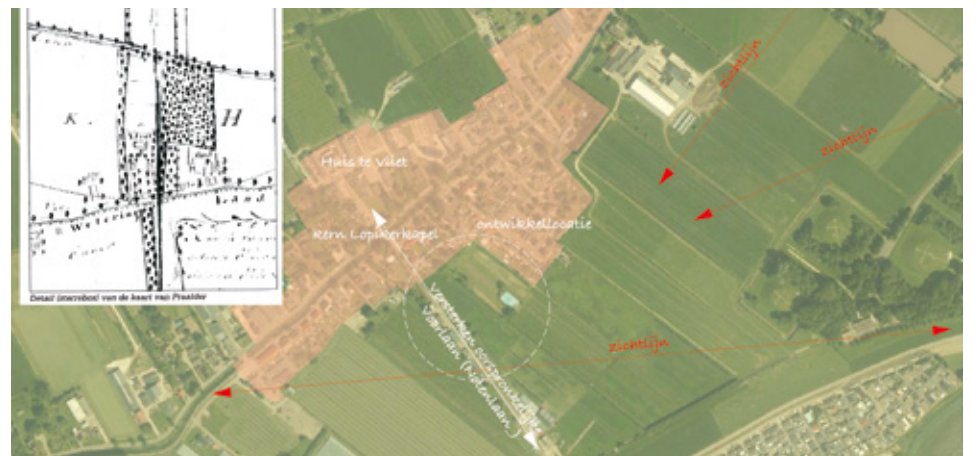
**LOPIKERWAARD** - Gemeente Lopik heeft dit jaar de beleidsnota 'Uitbreiding Vitale Kernen' vastgesteld. In navolging hierop zijn verschillende haalbaarheidsstudies uitgewerkt waarin onderzocht is op welke wijze bestaande kernen uitgebreid kunnen worden. Dit is nodig om de kernen vitaal en leefbaar te houden en om in te spelen op de vraag naar meer woningen. In de nota wordt – zij het onder bepaalde voorwaarden - een eenmalige uitbreiding van een dorpskern toegestaan, met een maximum van 50 woningen. Deze nota maakt bijvoorbeeld het plan Zeldenrust in Benschop mogelijk. Ons bureau is benaderd om mee te denken in de uitbreidingsmogelijkheden voor de kernen Jaarsveld en Lopikerkapel.

## JAARVELD

Het dorp Jaarsveld is een kleine kern. Het heeft te kampen met vergrijzing en gezinsverdunding. Deze trend heeft er toe geleid dat de basisschool inmiddels gesloten is. Een uitbreiding van de kern kan hier bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp. Vóór we aanschuiven aan de tekentafel, is in kaart gebracht welke bebouwingsmogelijkheden er zijn. Een aantal percelen bleek geen geschikte uitbreidingslocatie. Denk hierbij aan een locatie binnen een historische hoogstam boomgaard, gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht. Of een locatie die al tot de uitbreidingsmogelijkheden van een begraafplaats behoort. Met de eigenaren van locaties waar een kleinschalige woninguit-

breiding mogelijk lijkt, gingen we in gesprek. Zo worden eerst alle mogelijkheden binnen de bestaande contouren onderzocht.

Direct aan de kern grenst een stuk agrarische grond wat zich mogelijk leent voor uitbreiding van het dorp Jaarsveld. Wij hebben daarom de eigenaren van deze grond benaderd om samen te zoeken naar een passende uitbreiding, een plan dat voldoet aan de beleidsnota 'uitbreiding vitale kern'. Inmiddels zijn we zover dat we binnenkort de eerste plannen met bijbehorende onderbouwing voorleggen aan de gemeente Lopik. Gelijktijdig willen we in gesprek blijven met de inwoners van Jaarsveld om te peilen waar vanuit hen de meeste behoefte naar is.



## LOPIKERKAPEL

Ook in Lopikerkapel is het woningaanbod als beperkt te beschouwen. Hierdoor komt er binnen de huidige woningmarkt geen doorstroming op gang. Met als gevolg dat jongeren, soms gedwongen, de kern verlaten. Om deze redenen is een uitbreiding van de kern gewenst. In Lopikerkapel zijn er geen bebouwingsmogelijkheden binnen de bebouwingscontour. De familie van Soolingen wil hun perceel inzetten voor een uitbreiding van de kern. Het perceel kent een goede bereikbaarheid ten opzichte van de kern, het buurthuis en de basisschool. Daarnaast staat het perceel al jarenlang bekend als een bruisende ontmoetingsplek, waar het dorp samen komt tijdens de jaarlijks terugkerende feestweek.

Voor deze locatie is een plan beoogd met 50 woningen buiten de contour. Er wordt gedacht aan een woningbouwplan met seniorenwoningen, betaalbare starterswoningen en doorstroomwoningen voor gezinnen. De nog aanwezige fruitteelt op die plek wordt

beëindigd. Een gedeelte van de boomgaard kan behouden blijven en als zelfpluk boomgaard dienen. Daarnaast is er op het perceel een trapveldje bedacht, net als een ontmoetingsplek voor zowel jong als oud.

Bij dit plan willen wij graag de percelen aan het Kapelsepad betrekken, zodat we de oude situatie rondom het notepad in ere kunnen herstellen. Momenteel staan er enkel essen langs de Lekdijk. In het plan willen we de bomen rondom het pad weer terug brengen, om zo stil te staan bij de historie. De invulling hiervan hangt af van de wensen en eisen van de (grond)eigenaren. Op een informele wijze, gedurende de jaarlijkse feestweek, is er in Lopikerkapel over dit plan gepraat. Dit riep enthousiaste reacties op. Op korte termijn willen wij onze eerste plannen met bijbehorende onderbouwing voorleggen aan de gemeente Lopik en zullen wij het participatietraject opstarten. Naast de door ons voorgestelde planvorming, is er nog een andere locatie in het dorp waar de ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht worden. ●



# Nieuwbouwplannen 'De Hem'

**BERGAMBACHT** - Een terugkerend item in onze nieuwskrant zijn de bouwplannen op de grens van Bergambacht en Schoonhoven aan 'De Hem'. Vorig jaar presenteerden we de ontwerpen van twee vrijstaande woningen met bijbehorende bijgebouwen. Ontwerpen met een eigen karakter en uitstraling waarmee invulling gegeven wordt aan de woondroom van onze opdrachtgevers.

Ondanks de afwijkende stijl kenmerken de bouwplannen waar we vanuit Verstoep bouwadvies en architectuur voor staan: oog voor detaillering, juiste verhoudingen en goed overwogen keuzes in de toe te passen materialen en kleuren. Inmiddels zijn beide ontwerpen technisch verder uitgewerkt en wordt er hard gewerkt aan de realisatie van beide woningen.



## KLANT AAN HET WOORD

**Mirjam en Ruben Verweij** - Een aantal van de nieuwe bewoners op deze plek wordt gevormd door het gezin van Mirjam en Ruben Verweij. Via vrienden en familie hoorden zij positieve verhalen over de dienstverlening van ons bedrijf. "En dat werd bevestigd tijdens het ontwerpproces," vertelt Ruben. "Daarnaast is jullie bedrijf gewoon een begrip in de omgeving en kennen jullie de gemeente goed." Dat laatste kwam zo nu en dan van pas tijdens de vergunningsaanvraag. "Er waren wat hobbels die genomen moesten worden. Dankzij de doortastendheid, kundigheid en duidelijke communicatie vanuit Verstoep Bouwadvies en Architectuur, is het proces toch soepel verlopen en kunnen wij het huis bouwen dat we graag willen." "Wij wilden een traditionele woning bouwen en binnen dat kader heeft Verstoep constructief meegedacht. Onze eigen ideeën zijn omgezet naar een gedetailleerd ontwerp." Inmiddels wordt er gebouwd. Ruben: "We hebben het bouwproces in eigen beheer, maar ook nu nog kunnen we terecht voor vragen. Dat is erg prettig."

## EEN GOUDEN TIP?

"Neem de tijd om goed na te denken over het ontwerp en laat je niet uit het veld slaan door tegenslag of vertraging. Deze horen ook bij het proces."



## KLANT AAN HET WOORD

**Arie en Willy Stekelenburg** - Het echtpaar Stekelenburg was al een tijd op zoek naar een nieuwe woning, maar kon niets vinden dat aan hun wensen voldeed én in onze regio beschikbaar was. "Daarom zijn we gaan kijken naar nieuwbouw. We vonden een kavel precies op de juiste plek en hebben deze van Verstoep gekocht. Verstoep heeft een goede naam en reputatie en is werkzaam in de eigen regio. Dat geeft vertrouwen. De projecten die Verstoep heeft gemaakt, spraken ons aan. We zijn heel blij dat we onze woning door het bureau hebben laten ontwerpen!" "De dienstverlening van Verstoep Bouwadvies en Architectuur hebben we als zeer prettig ervaren. Er was ruim voldoende tijd, we voelden ons vrij om alles te vragen en werden op praktische zaken gewezen waar we zelf (nog niet) stil bij hadden gestaan."

## EEN GOUDEN TIP?

"Het bouwen van een nieuw huis is een super mooi avontuur. Er gaat veel tijd in zitten, houd daar rekening mee. En zorg dat je in zee gaat met de juiste partijen, die kennis en kwaliteit voorop stellen." ●

# Realisatie kinderopvanglocatie en waterwoningen in **Schoonhoven Oost**

**SCHOONHOVEN** - Schoonhoven Oost is een jonge woonwijk waarin de afgelopen twintig jaar veel gebouwd is. Ons bedrijf is betrokken bij de laatste ontwikkelingen die de wijk helemaal 'af' maken. Op twee naast elkaar gelegen stukken grond worden een kinderopvanglocatie en vier vrijstaande waterwoningen gerealiseerd. Inmiddels is dit stukje Schoonhoven Oost al bijna niet meer terug te herkennen.

Dagelijks worden kinderen naar de nieuwe locatie van Waardse Kids Kinderopvang gebracht en gehaald. De nieuwbouw voor de peuter- en buitenschoolse opvang werd na de zomervakantie opgeleverd. De nieuwbouw bestaat voor het oog uit meerdere woningen. Deze invullingen zorgen ervoor dat het geheel goed aansluit bij de overige bouwvolumes in de woonwijk. In de toekomst zijn betreffende volumes eenvoudig naar (senioren) woningen te transformeren.



Aan de andere kant van de weg vinden de eerste voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van vier vrijstaande waterwoningen plaats. Afgelopen jaar is de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Ook het verkooptraject werd gestart. Daarvoor leverde ons team de benodigde verkooptekeningen en visualisaties. Inmiddels zijn alle vier de woningen verkocht en worden de kavels bouwrijp gemaakt. We hopen dat de eerste paal in het eerste kwartaal van 2022 de grond in kan. Over ruim een jaar zal deze hoek van Schoonhoven Oost er dan heel anders uitzien! ●



## Beleidsontwikkelingen

Als bureau houden we ons vanzelfsprekend ook bezig met de veranderende regelgeving binnen onze sector. Afgelopen jaar hebben we ervaring opgedaan met de overstap van EPC naar BENG. Het betreft regelgeving die ervoor moet zorgen dat er Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) ontwikkeld worden. Ook komend jaar liggen er weer veranderingen in het verschiep.

### WKB

Al geruime tijd wordt er gesproken over de wet kwaliteitsborging (WKB). Met deze wet wordt ingezet op een verbetering van de bouwkwaliteit en het toezicht hierop middels de inzet van private kwaliteitsborgers. Op dit moment ligt deze controlerende taak nog bij de overheid. Naar de toekomst toe zal dit dus anders ingevuld worden. De ingangsdatum is echter al enkele keren uitgesteld. Op het moment dat deze wetgeving definitief in werking treedt, wordt het belang van goed en compleet uitgewerkte stukken zeker niet minder belangrijk. Wat dat betreft blijven wij dan ook doorgaan op de ingeslagen weg.

### OMGEVINGSWET

Nog zo'n wet die al is aangenomen door de Eerste en Tweede Kamer, maar nog niet in werking is getreden. De omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Insteek is een vereenvoudiging van het huidige stelsel van wetgeving voor de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving. Eén wet, één loket en duidelijke procedures. Aanvragen van plannen worden in één keer aan alle regelgeving getoetst. Binnen de omgevingswet is er meer ruimte voor initiatieven in afstemming met direct belanghebbenden. Ruimte voor ontwikkeling en waarborging van kwaliteit: dat is waar de omgevingswet op inspeelt. De omgevingswet kent zes kerninstrumenten (omgevingsvisie, het programma, decentrale regels, algemene rijksregels, omgevingsvergunning en het projectbesluit) aan de hand waarvan de overheid beleid kan schrijven en uitvoeren. De nu beoogde ingangsdatum van de omgevingswet is 1 juli 2022. We volgen de ontwikkelingen op de voet om van daaruit onze opdrachtgevers goed te kunnen adviseren.

### PARTICIPATIE NIEUWBOUWPLANNEN

Belangrijk onderdeel van de omgevingswet is de participatie van de omgeving. Belanghebbenden dienen in de planvorming betrokken te worden. Het is zaak dat je als initiatiefnemer de omgeving op de hoogte brengt van de beoogde bouwplannen en/of ontwikkelingen. Met participatie wordt de regie niet uit handen gegeven, maar vindt er tijdige informatieoverdracht plaats. Bij een tijdige informatieoverdracht heeft de omgeving ruimte om te reageren. Dit kan leiden tot planaanpassingen en/of toevoegingen in het belang van de omgeving. Dit met het doel om zoveel mogelijk draagvlak te creëren. Het geeft een prettige basis voor de uiteindelijke realisatie van een beoogd bouwplan.

Vooruitlopend op de daadwerkelijke inwerking-treding van de omgevingswet wordt door veel gemeenten al een dergelijk traject verlangd. Inmiddels heeft ons bureau dan ook al diverse participatietrajecten begeleid. Trajecten – die in relatie tot covid-19 – op verschillende manieren zijn ingevuld. We hebben zowel fysieke als digitale informatiebijeenkomsten georganiseerd, tot en met livestreams aan toe. Het is goed om zoveel mogelijk draagvlak te creëren en reacties mee te nemen in de verdere afstemming met de gemeente. Vanzelfsprekend lukt het zelden om tegemoet te komen aan alle wensen, ideeën en zienswijzen van iedereen. Het blijft dan ook altijd een politieke en maatschappelijke afweging om wel of geen medewerking te verlenen aan een plan. Wij weten inmiddels: vanuit een open en transparante afstemming met de omgeving, neemt de kans van slagen voor een project alleen maar toe! ●



## Ontwikkelingen **Team Verstoep**

De ontwikkelingen rondom Team Verstoep staan niet stil. Dat kan ook bijna niet, gezien de grote hoeveelheid werk die op ons pad komt. We realiseren ons – zeker in deze voor sommige sectoren onzekere tijd – dat dit iets is om dankbaar voor te zijn.

**Tegelijkertijd brengen de huidige economie en ontwikkelingen in de woningmarkt een hoge werkdruk met zich mee. Het is een uitdaging om balans te houden. Hoe kunnen we het niveau van onze dienstverlening van goede kwaliteit houden als er zoveel werk is? Ook realiseren we ons als geen ander dat aan een hoge werkdruk alleen voldaan kan worden als de (thuis) basis in balans is. We houden daarom oog voor de privé- en werkomstandigheden van 'team Verstoep'. Ook afgelopen jaar hebben we gezien dat het leven zijn kwetsbaarheden en zorgen in zich heeft en dat er tegelijkertijd genoeg mooie momenten zijn waarbij ook stilgestaan moet kunnen worden.**

In dit alles blijft het een uitdaging om richting onze klanten een reëel verwachtingspatroon neer te zetten en onze dienstverlening op peil te houden. Wat daarbij helpt is voldoende personeel. In navolging op onze oproep van vorig jaar, zijn we blij mee te kunnen delen dat we Team Verstoep verder uit hebben kunnen breiden. Tegelijk hopen we ons team in 2022 nog meer aan te vullen!

### **EVEN VOORSTELLEN**

Afgelopen jaar heeft Corné Schep zijn opleiding bouwkunde aan de Hogeschool van Rotterdam afgerond. Met Corné in de gelederen is er, naast extra tekencapaciteit, ook een tweede actieve brandweervrijwilliger vanuit het Schoonhovense korps werkzaam binnen ons bureau. Met enig regelmaat vliegt er hier dan ook iemand de deur uit om bij te kunnen springen op plekken waar hulp hard nodig is. We zijn blij met de betrokkenheid en inzet van Corné en kijken uit naar de verdere samenwerking binnen ons team.

### **GEZOCHT: BOUWKUNDIG TEKENAAR**

We staan opnieuw open voor een aanvulling op het team Verstoep Bouwadvies en Architectuur. De blijvende krapte op de woningmarkt, grote vraag vanuit particulieren en de behoefte aan nieuwe bedrijfshuisvesting, maakt dat we positief zijn over de ontwikkelingen in de bouw en daarmee een blijvende werkvoorraad. Daarbij hebben we zicht op verscheidene seriematige woningbouwprojecten. Met het aantrekken van een bouwkundig tekenaar, zetten we in op een snelle doorlooptijd van projecten en houden we onze dienstverlening op peil. Ben of ken jij een bouwkundig tekenaar die goed past binnen ons bedrijf? We zien uit naar je motivatie en maken graag kennis!

### **GEZOCHT: ONDERSTEUNEND ADMINISTRATIEF MEDEWERKER**

Onze bedrijfsactiviteiten verbreden zich en daardoor neemt de omvang van de administratieve werkzaamheden ook toe. Een toename van werk betekent nu eenmaal: meer telefoontjes, meer mails, meer afspraken en meer administratieve handelingen. Werkzaamheden die al bijna 15 jaar door Erna met veel toewijding worden uitgevoerd. Om ook hierin een goede balans te behouden kijken we uit naar iemand die (parttime) een ondersteunende rol in de administratieve werkzaamheden voor zijn of haar rekening kan nemen. Deze werkzaamheden kunnen mogelijk ook uitgevoerd worden als verlengstuk op de hieronder omschreven vacature.

### **GEZOCHT: PROJECTONDERSTEUNER / JUNIOR ADVISEUR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**

De ontwikkelingen in het buitengebied in de regio volgen elkaar in rap tempo op. Vanuit ons bureau zetten met name Jaco en Maaike zich in op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen. Zij coördineren de bestemmingsplanprocedures met de daarbij benodigde afstemming met externe adviseurs en omliggende gemeenten. Ze stellen principeverzoeken op en voeren haalbaarheidsstudies uit. Bij de ruimtelijke ontwikkelingen komt de nodige correspondentie en communicatie kijken. Om deze werkzaamheden op een goede manier handen en voeten te kunnen blijven geven, kijken we uit naar een (parttime) projectondersteuner met affiniteit op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen.

### **VERHUISPLANNEN VERSTOEP**

Elders in deze nieuwskrant was te lezen over de nieuwbouwplannen van ons nieuwe kantoor. We kijken er naar uit om je in de loop van 2022 welkom te heten aan de Opaalstraat 5 te Schoonhoven. Een locatie waar we je op een verrassende manier willen inspireren en adviseren!

### **TEAMUITJE VERSTOEP**

Tussen alle bedrijven door is het goed om elkaar, naast op het werk, ook in een andere setting te ontmoeten. Anderhalf jaar later dan gepland – we kennen allemaal de reden – is het er dan toch weer een keer van gekomen. Na een inspirerend bezoek aan Dudok Architectuur Centrum, kwamen er verrassende talenten boven op de kart- en bowlingbaan. Deze onderdelen, voorzien van een 'culinaire omlijsting', maakt dat we terugkijken op een gezellige en ontspannen moment buiten de werkvloer. ●



# Update **het Nieuwe Veer** Streefkerk

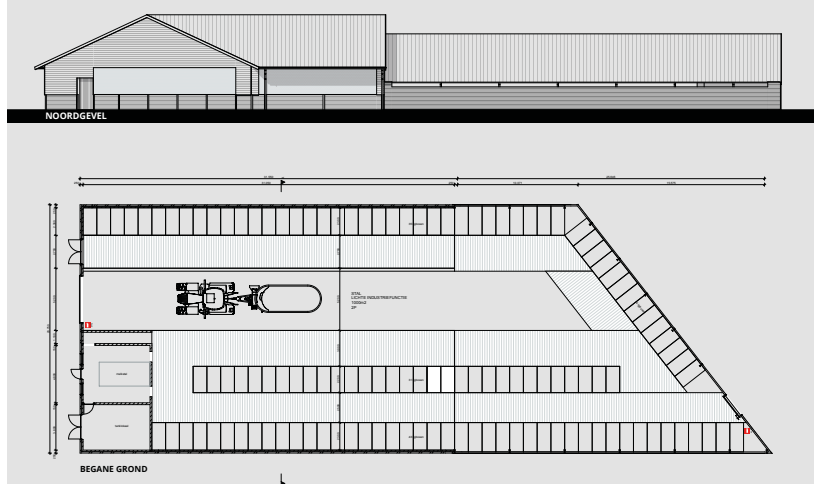
**STREEFKERK** - In de vorige editie van de krant schreven we over de plannen aan het Nieuwe Veer in Streefkerk. Het betreft hier een verplaatsing van een agrarisch bedrijf, zodat het bedrijf kan moderniseren en de milieu-impact op de huidige woonkern verdwijnt. De achterblijflocaatie wordt getransformeerd, waarbij het terrein opgeschoond wordt en het aandeel aan verharding vermindert. Het draagt allemaal bij aan een toekomstbestendige en duurzame bedrijfsvoering, waarbij er voldaan kan worden aan de actuele eisen die gelden in de agrarische sector.



Het huidige perceel van het agrarische bedrijf ligt dichtbij de dorpskern van Streefkerk. Dat maakt het uitermate geschikt voor een uitbreiding van het bestaand aantal woningen. Het perceel leent zich voor de realisatie van verschillende woningtypes. Denk hierbij aan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en gelijkvloerse woningen. Het afgelopen jaar hebben wij een uitgebreid marktonderzoek onder de bewoners van Streefkerk en omstreken uitgevoerd, waaruit bleek dat de woningbehoefte enorm is. Momenteel proberen wij deze behoefte samen met de gemeente en de provincie te vertalen in een passend woningbouwplan. Hopelijk kunnen we in de volgende editie meer vertellen over de plannen voor het Nieuwe Veer. ●

## Uitbreiding ligboxenstal voor **Veehouderij Voets**

**VLIST** – De ontwikkelingen in de agrarische sector staan niet stil. Dat geldt ook voor Veehouderij Voets. Door gestage groei van het bedrijf was uitbreiding van de bestaande ligboxenstal noodzakelijk. In het afgelopen jaar hebben we meegedacht over de wijze waarop deze uitbreiding het beste ingepast kon worden. Het resultaat: een maatwerkplan afgestemd op de beschikbare ruimte op het perceel.



Met de uitbreiding gaat een mooie toename van het aantal stuks jong- en melkvee gepaard. Nodig om invulling te geven aan de groei die het bedrijf doormaakt. Na de uitwerking van het ontwerp, hebben we de benodigde papieren voor het aanvragen van de omgevings- en milieuvergunning verzorgd, net als de verdere technische- en constructieve uitwerking. Met de uitbreiding is Veehouderij Voets voorbereid op de toekomst! ●

# Update **De Groene Buitenkans**

**KRIMPEN AAN DE LEK** - De Groene Buitenkans: een project waarop geïnteresseerden zich blijven aanmelden als potentiële kopers. Wonen in het groen en toch dichtbij de kern; het spreekt menig mens aan.

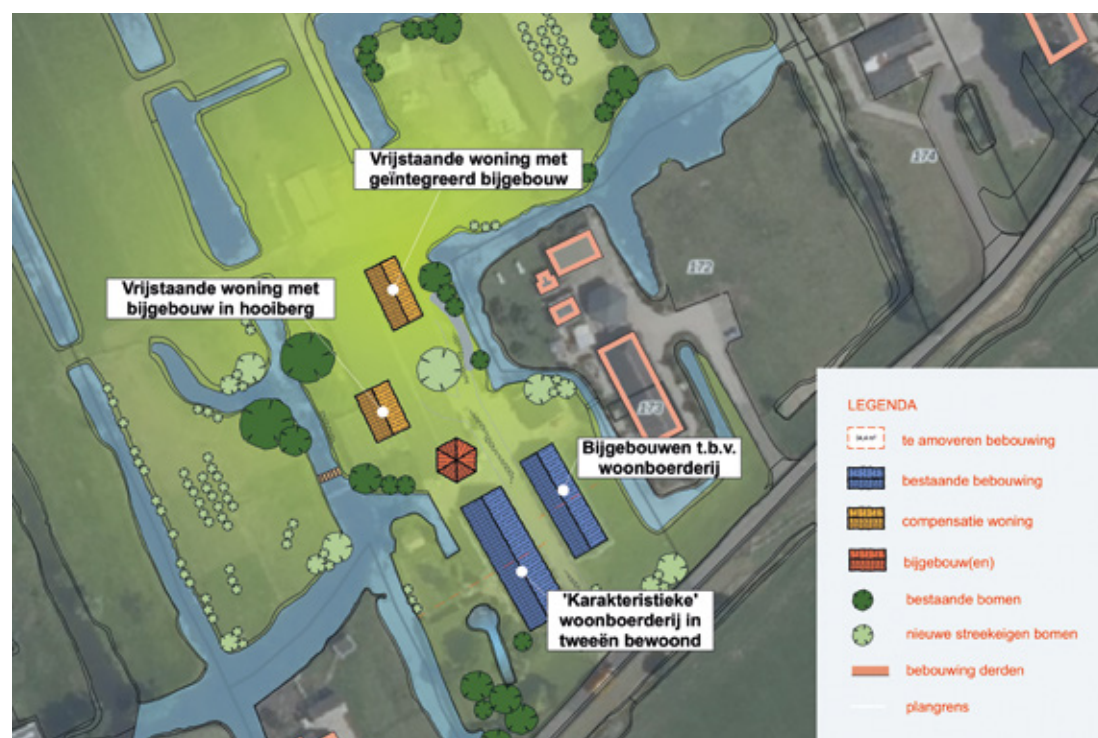
Dit project is misschien wel het schoolvoorbeeld van het thema 'participatie'. In de nieuwe Omgevingswet is dit een belangrijk onderdeel van het tot stand komen van plannen. In de participatiefase van een plan informeer je de omgeving over de plannen en geef je de omgeving de mogelijkheid om iets van het plan te vinden. Bij de Groene Buitenkans resulteerde de participatie zelfs in een letterlijke participatie: van een buurman die graag wilde deelnemen aan het plan, om zo een stukje privacy en uitzicht te waarborgen. Na verschillende overleggen met de gemeente en de buurman, is het plan enigszins aangepast met behoud van de beoogde kwaliteiten en eerder geformuleerde uitgangspunten.



De laatste versie van het plan is inmiddels verwerkt in een concept bestemmingsplan, waarmee we de bestemmingsplanprocedure bij de gemeente in gang willen zetten. Wij hopen dat ook dit bestemmingsplan op korte termijn ter inzage kan, zodat de bestaande woningvoorraad ook in Krimpen aan de Lek uitgebreid kan worden; daar is immers grote vraag naar! ●



## Ruimte-voor-ruimte regeling



**REGIO** - Herbestemming met gebruik van de regeling 'ruimte voor ruimte' is inmiddels een beproefd concept. Met als insteek om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, worden bestaande opstallen gesloopt en aanwezige erfverhardingen verwijderd. Als tegenprestatie kan er vanuit de gemeente planologisch medewerking verleend worden voor het realiseren van één of meerdere nieuwbouwwoningen die al dan niet verkocht worden aan derden.

In de achterliggende jaren bleek op veel plaatsen de ruimte-voor-ruimte-regeling mogelijkheden te bieden. Boerderijen of andere vrijkomende bedrijfsgebouwen mochten we saneren of herbestemmen. We zijn ons hierbij echter heel bewust van de bedreiging van de sfeer van het buitengebied. Verstoep Bouwadvies en Architectuur kiest daarom steeds vaker voor ruimtelijke kwaliteit: niet gelijk met de sloophamer aan de slag, maar zoeken naar kwaliteiten en functies die behouden kunnen worden. We

merken dat overheden steeds meer open staan voor behoud van ruimtelijke kwaliteit. Op tal van plaatsen hebben we woningen gerealiseerd die qua uitstraling en architectuur aansluiten op het buitengebied. De oplossingen die we aandragen kunnen verschillen omdat er (helaas) door de verschillende gemeentes ook heel verschillend wordt gedacht over bijvoorbeeld de toegestane inhoudsmaat van schuurwoningen. Het vraagt vaak geduld en wij zijn op deze manier bijna altijd bezig met maatwerk. ●

# Inspiratie vanaf onze social media

Geen project van Verstoep is hetzelfde. In de details proberen we telkens weer te verrassen. Door degelijke materialen toe te toe te passen, wordt de kwaliteit voor de lange termijn gewaarborgd. Ons bedrijf zet in op duurzame bouw. Op deze pagina een greep uit de sfeerbeelden en details waarmee we onze volgers op social media willen inspireren. **Volgt u ons?**

 verstoep.bouwkundigen  verstoep-bouwkundigen  @Verstoep\_BV  verstoeparchitectuur  verstoeparchitectuur



verstoep

## NIEUWSKRANT VERSTOEP 2022

De Verstoep Nieuwskrant is een uitgave van Verstoep Bouwadvies en Architectuur, een onderneming met drie takken: bouwadvies, architectuur en ontwikkeling. De krant geeft een indruk van de ontwikkelingen binnen de branche, gerealiseerde projecten in het afgelopen jaar, plannen voor de toekomst, onze maatschappelijke betrokkenheid en de verschillende werkzaamheden waarvoor het team Verstoep benaderd kan worden.

**ADRES:** Vrouwenmantel 3,  
2871 NJ, Schoonhoven  
*In de loop van 2022  
wordt dit Opaalstraat 5*

**CONTACT:** T 0182 - 32 01 11  
E info@verstoep.nl

**OPLAGE:** 50.000

**OPMAAK:** www.reprovinci.nl | © Verstoep

**VERSPREIDING:** In de gehele gemeente Krimpenerwaard en andere naastgelegen plaatsen rondom Schoonhoven.

**WEBSITE:**  
www.verstoep.nl



Deze nieuwskrant is gedrukt op FSC®-gecertificeerd papier.

