



Wonen



Werken



Dienstverlening



Buitengebied

Ontwikkelen met triple O: Oog voor de Opdrachtgever en Omgeving

Het schrijven van onze jaarlijkse nieuwskrant betekent terugblikken op het afgelopen jaar en vooruitkijken naar wat er komen gaat. Ook dit jaar hebben we allesbehalve stilgestaan. Nou ja, een beetje dan. We stonden stil bij de ingebruikname van ons nieuwe pand door een Open Huis te organiseren. Een mooie markering van een grote verandering! Verder stond 2023 vooral in het teken van beweging. Nieuwe bouwplannen, nieuwe opdrachtgevers, nieuwe collega's en nieuwe regelgeving.

Het laatstgenoemde – de regelgeving – krijgt een steeds grotere rol bij het uitwerken van bouwplannen. Specifiek doel ik op de nieuwe Omgevingswet waarbij met omgeving onder andere 'de buur' en 'de natuur' bedoeld wordt. Er wordt een steeds grotere verantwoordelijkheid neergelegd bij de bouwsector wanneer het gaat om behoud van biodiversiteit, reductie van gebruik van fossiele brandstoffen en het tegengaan van uitputting van grondstoffen. Ook de directe leefomgeving – ofwel de buur(t) – heeft een duidelijk plek in de Omgevingswet. Deze wet ziet er onder andere op toe dat omwonenden eerder in het proces betrokken worden.

Als bureau begrijpen we deze ontwikkelingen. We zien het belang ervan voor de eindgebruiker – onze opdrachtgevers. In elk project zoeken we naar het beste proces en eindresultaat: een leefomgeving met oog voor groen én fijn samenleven met elkaar. We stellen vragen: hoe kunnen we zo toekomstgericht mogelijk invulling geven aan (bouw)ontwikkelingen? Op welke wijze kunnen we rekening houden met de omgeving: de (gelukkig vaak) goede buur?

Bij het realiseren van plannen is de wens van de opdrachtgever altijd het uitgangspunt. Goede communicatie en afstemming met de omgeving is in deze ook niet nieuw. Vanuit onze adviserende rol brengen we met regelmaat partijen bij elkaar die aanvankelijk echt niet (meer) samen door één deur konden. Een bijdrage die we met plezier leveren. Uiteindelijk wil je niet alleen genieten van een mooie woning of bedrijfspand, maar ook fijn samenleven in de buurt!

DIENSTVERLENEND

De nieuwe wetgeving – die gepaard gaat met invoering van de Wet Kwaliteitsborging – vraagt om meebewegen. Als team hebben we ons ondergedompeld in de nieuwe vereisten tijdens een training en door middel van het bijwonen van verschillende bijeenkomsten. Zo kunnen we jou als klant goed blijven adviseren en ontwikkelen we met Oog voor de Opdrachtgever en Omgeving.

In deze uitgave laten we iets zien van de wijze waarop wij hier invulling aan geven en nodigen we je van harte uit om bij eigen ontwikkelingen hierover verder met ons door te praten! Of het nu gaat om plannen op het gebied van wonen, bedrijven, dienstverlening of ontwikkelingen in het buitengebied wij staan graag voor je klaar! ●



Corné van Roest

Pagina 2-3

- Nieuwbouw kerkelijk centrum voor Hervormde Gemeente Nieuwland
- Verstoep voor al uw (ver)bouwplannen!

Pagina 4-5

- Stappenplan dienstverlening Verstoep
- Ontwikkelingen bedrijventerrein De Nieuwe Wetering
- Nieuwbouw DiscountOffice en Duel beheer

Pagina 6-7

- Wetten en regels: door de bomen het bos weer zien
- Maatwerk in de Hoofdstraat

Pagina 8-9

- Bedrijventerrein de Copen te Lopik breidt uit
- Betrokkenheid op de agrarische sector

Pagina 10-11

- Hoe is het nu met?
- Wonen met Meer, een zorg minder

Pagina 12-13

- Uitbreiding bedrijfsruimte voor Bouwbedrijf Bakker Arkel B.V.
- Nieuwbouw opslagloods met kantoorruimte PolderTransport
- Nieuwbouw bedrijfsgebouw Inter Boat Marinas
- Nieuwbouw bedrijfspanden

Pagina 14-15

- Ontwikkeling appartementen in voormalig kaaspakhuis
- Ontwerppogaven particuliere opdrachtgevers
- Update Herbesteding Watertoren
- Team Verstoep

Pagina 16-17

- Molenerf de Herder in ere hersteld!
- Tuincentrum en verswinkel Van der Spek nadert oplevering
- Nieuwbouw appartementencomplex op oude locatie discotheek Seasons
- (Ver)nieuwbouw van appartementen in stadscentrum Woerden

Pagina 18-19

- Grote betrokkenheid op herontwikkeling in het buitengebied
- Verkoopfase 'De Groene Buitenkans' van start
- Herbesteding boerderij Laanwijk
- Update ontwikkelingen 'Boerderijhof Vlist'



Mijmeringen... Wat een wereld...

Arjan Verstoep

"We leven in een rare wereld," hoor je mensen steeds vaker zeggen, zelf ben je dan geneigd dat te beamen, je erbij neer te leggen. Maar vroeger zeiden ze het al: "Wat je zegt ben je zelf!"

Niet de aarde, de planeet, de omgeving waarin we leven, is raar, de mensen die op de planeet 'wereld' zijn, doen vaak naar. Wij mensen die voor onze planeet verantwoordelijk zijn, zijn vaak egoïstisch, negatief, ondanks ons bovengemiddelde welzijn.

Zullen we het eerst maar eens over een andere boeg gooien, voordat we gaan wijzen, in verwarring angst gaan strooien?

Wat is er veel moois en goeds op deze wereld, ook vandaag de dag! Kijk naar de bomen, bloemen, vogels, vlinders. Je staat toch paf? Kijk naar kinderen die onbeveng spelen, zij hebben geen idee van wat er mis is, zij doen aan onrust en angst niet mee.

Maar er is wel degelijk ook een schaduwkant. Velen leven niet onbeveng, zijn onrustig, angstig, opgebrand; En aan het einde van het jaar zijn velen alweer druk op zoek naar het volgende-jaar-(vakantie)geluk.

Er zijn zoveel mooie vakantieplaatjes die geluk en vrede uitstralen, maar met plaatjes kunnen we de doelen van vrede en geluk niet halen. De vraag is nu: hoe zie jij de wereld, jezelf, jouw toekomstig bestaan? Waarin ligt jouw geluk, jouw rust, jouw vrede, of leef je daar ver vandaan?

Niemand wil minder, we verlangen allemaal naar meer. Het eigen ego blokkeert de dankbaarheid en vrede, telkens weer! Datzelfde eigen ego, dat steeds opkomt voor het individuele leven staat veel geluk en vreugde in de weg, ontnemt onderlinge zegen.

Door 'ego's' is er veel angst en misbruik van macht gekomen. Telt de ander niet of nauwelijks mee, het gaat om 'eigen' dromen.

Wat was de wereld mooi en vredig toen God alles schiep, Creaties van bomen, planten, vissen, vogels die God tot leven riep, Ze werd bekroond met mensen, die de verantwoording kregen de aarde te beheren, met het doel te genieten en vredig te leven. Niet als egotripper, maar wandelend in relatie met God: Samen! Het ging goed, totdat er verlangens kwamen naar nog meer. Het ingaan op verleidingen van satan gaf een ommekeer. Mensen gingen zich voor elkaar en voor God schamen.

En toen, wat nu?

De schepping zucht, er zijn duizenden (ge)wonden. Vrede en recht zijn ver te zoeken, omdat mensen regels schonden. De goede regels die God ons heeft gegeven, veilige piketpaaltjes voor een rustig, vredig en gelukkig leven.

Vrede in de wereld, je eigen hart, dat blijft een lastig ding. Leef in 2024 liefdevol, zelfbewust, begin in eigen kring. Wat je zegt ben je zelf! De wereld, dat zijn we samen. Voor 'vredestichter zijn' hoef je je niet te schamen.

Met kerst gedenken we de geboorte, van Jezus, levend bewijs. Hij leefde ons voor, van kribbe naar kruis, gaf eigen ego prijs. Hij is de Redder van de wereld, Verlosser van onrecht en schuld. Hij biedt perspectief, nieuw leven, heeft nog steeds veel geduld.

Hij is de Vrededorst, niet iedereen zit op Hem te wachten. Met kerst brengen we ook Zijn wederkomst in gedachten. En zien we uit naar wat komen gaat.

Wat zal de wereld mooi zijn op die dag
Als Jezus weer zal komen op de wolken
Als al wat leeft, de natiën de volken,
zich voor Hem zullen buigen, vol ontzag

Wat zal de wereld mooi zijn op die dag
Als God Zijn tent zal opslaan bij de mensen
Als volken, niet gescheiden meer door grenzen
In vrede en recht zich zullen scharen onder Christus' vlag.

Wat zal de wereld mooi zijn op die dag. ●

Klanten aan het woord

In Krimpen aan den IJssel wordt komend jaar een vrijstaande bungalow gerestyled. Wat de nieuwe bewoners zo waardeerden? "Ondanks dat Verstoep een groot bedrijf is, heb je – in ons geval - maar twee contactpersonen.

Wij vonden het heel fijn dat de lijnen daardoor zo kort zijn."



Onze opdrachtgevers hadden goed nagedacht over hun woonwensen en zouden dat ook anderen adviseren. "Zorg dat je goed duidelijk hebt welke 'eisen' je hebt aan de woning. Denk verder dan een woonkamer, keuken, badkamer en het aantal slaapkamers. Onderzoek ook wat je verder belangrijk vindt: een plek om je hobby uit te oefenen, opbergruimte, lichtinval en in welke mate je duurzaam wilt bouwen. Wij merkten dat er vanuit Verstoep ook erg goed wordt meegedacht. Het ontwerp wordt in een mooi digitaal boekje gepresenteerd en je kunt zelfs door je toekomstige woning lopen in het BIMx

model. Daardoor krijg je een goed beeld hoe het uiteindelijk gaat worden."

GEDATEERDE BUNGALOW

De initiatiefnemers kende de naam Verstoep door de vele nieuwbouwprojecten in de Krimpenerwaard. "Toen we op de website zagen dat het bedrijf ook gespecialiseerd is in verbouwingen en transformaties, waren we om. Onze bungalow was gedateerd en Verstoep heeft de vergroting en restyling ontworpen en de vergunningaanvraag en de complete technische uitwerking verzorgd. ●



In de huidige woningmarkt was het voor Harry en Mirjam Buter-van Ede een uitdaging om hun woonwensen handen en voeten te geven. Na veel bezichtigingen en een aantal biedingen besloot het koppel het op te geven. Ze zouden wachten tot de markt wat meer zou afkoelen. Precies in die week zagen ze op Funda een stuk grond met vrij uitzicht over de weilanden mét een woonbestemming. Mirjam: "Ook hier sloten we achteraan in de rij van belangstellenden. Maar, deze keer waren wij de gelukkigen!"

De plek om vrijer te wonen was gevonden. Nu kon het stel op zoek naar een partij die hun woondromen kon realiseren. Harry: "We zijn begonnen met het in kaart brengen van onze woonwensen. Hoe moet onze toekomstige woning eruit komen te zien? Zo kregen we een beeld van welke partij daarop goed zou kunnen aansluiten. We maakten een moodboard waarmee we verschillende architectenbureaus en bouwbedrijven, verspreid over de regio, hebben benaderd. Al gauw werd duidelijk dat wij graag vrij wilden laten ontwerpen, in plaats van een catalogus- of prefab woning te laten bouwen. De zoektocht ging verder naar een architect die met ons wilde samenwerken. Van Verstoep hadden we in en rondom Schoonhoven intussen meerdere gerealiseerde projecten gezien en ook hoorden we positieve verhalen. Dit bedrijf bleef dan ook hoog op ons lijstje van kandidaten staan. Na een oriënterend gesprek haken we met heel goed gevoel de lastige knoop door. Nu kon ons project écht van start."

Mirjam gaat verder: "Wat zo fijn was: onze visie werd direct volledig gesnapt en meegenomen in het eerste ontwerp. Dit eerste ontwerp kon met wat kleine aanpassingen al snel definitief gemaakt worden. Voor ons was het ontzettend gaaf om te zien hoe onze ideeën vertaald werden naar een 3D-tekening en daardoor steeds concreter werden. Gedurende iedere stap werden alle praktische zaken ons na overleg uit handen genomen. Van het

aanvragen van de vergunning, het regelen van het bodemonderzoek tot het benaderen van aannemers. We vonden de balans tussen de regie uit handen geven maar wel volledig geïnformeerd zijn en mee kunnen denken, heel erg prettig. Een huis ontwerpen en laten bouwen is voor ons een nieuwe ervaring en daarmee een enorm spannend proces. We voelden ons heel goed ondersteund. Het gevoel van vertrouwen was constant aanwezig."

DE TIPS VAN HARRY EN MIRJAM VOOR EEN LEZER MET NIEUWBOUWPLANNEN:

"Onze eerste tip is: oriënteer je goed op je woonwensen. Wat vind je mooi in de uitstraling van een huis? Dit helpt in de eerste zoektocht naar potentiële partijen. Bedenk vervolgens goed wat je verwachtingen zijn in de samenwerking met een architect of bouwbedrijf. Beslis op basis daarvan met welke partijen je een oriënterend gesprek wilt aangaan. Bespreek tijdens een eerste gesprek alle (woon)wensen en verwachtingen ten aanzien van de samenwerking. Laat je ook informeren over de te nemen stappen en de financiële kant ervan. Onze ervaring is ook dat een moodboard enorm kan helpen om je wensen visueel te maken, wat de architect ook weer helpt in welke kant je op wilt. Daarnaast hebben wij ervaren dat het prettig is om de tijd te nemen en niet te werken onder (grote) tijdsdruk. Onze laatste tip is dan ook: calculeer genoeg tijd in je plannen." ●

Nieuwbouw kerkelijk centrum voor Hervormde Gemeente Nieuwland



NIEUWLAND - Op een prominente plaats in het hart van de dorpskern staat al eeuwenlang een prachtig kerkgebouw. Hier is de Hervormde Gemeente Nieuwland gevestigd: een levendige gemeente die wekelijks bijeenkomt en daarnaast tal van activiteiten organiseert in de verenigingsgebouwen 't Kruispunt en Onder de Toren. Waar een historisch kerkgebouw prachtig oud kan worden, geldt dat niet altijd voor de verenigingsgebouwen.

Dat was ook in Nieuwland de situatie.

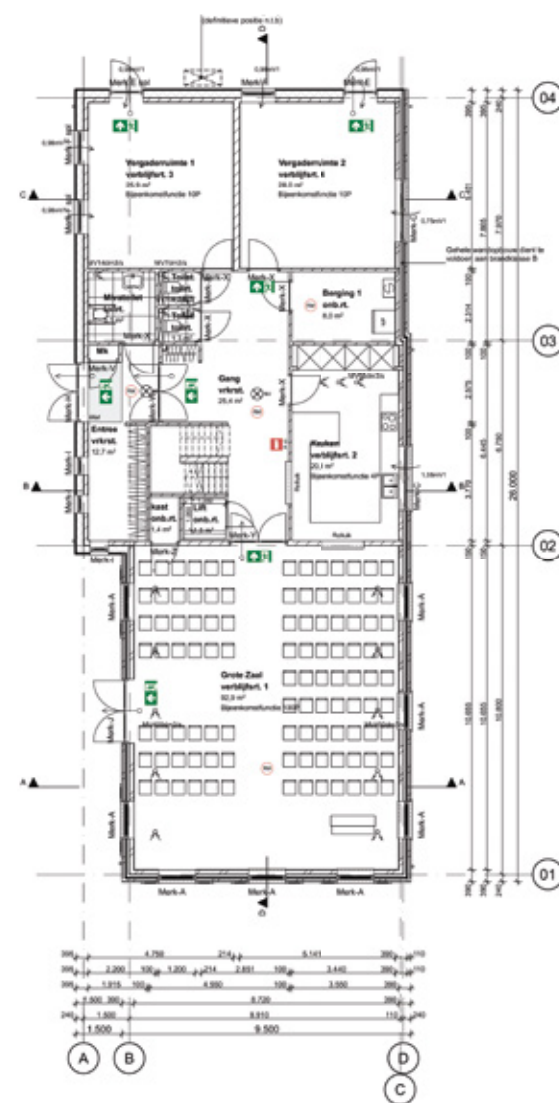
Het is inmiddels enkele jaren geleden dat we benaderd werden door de kerkenraad van de Hervormde Gemeente Nieuwland. Hun vraag: kunnen jullie meedenken in het realiseren van een nieuwbouwplan voor één, nieuw verenigingsgebouw, zodat daar alle activiteiten georganiseerd kunnen worden? Zoals sommige lezers weten deden we in een soortgelijke situatie ervaring op: in Schoonhoven, het aangrenzende Willige-Langerak en in Gouderak. Een vraagstuk waar we graag in wilden helpen.

PASSEND IN DE DORPSKERN

Zoals gezegd: de bestaande verenigingsgebouwen van de Hervormde Gemeente Nieuwland waren gedateerd en sloten qua comfort en gebruik niet meer aan op de eisen van tegenwoordig. Daarbij bracht het gebruik van twee gebouwen in veel gevallen praktische nadelen met zich mee. De wens was om op Dorpsplein 1 één nieuw gebouw te realiseren: op de plaats waar voorheen gebouw 't Kruispunt stond.

Wat volgde was een ontwerptraject waarin de verschillende gebruikers - clubs, een zondagschool, verenigings - hun wensen kenbaar konden maken. Nadat er overeenstemming was over het ontwerp, werd het plan inhoudelijke afgestemd met de gemeente Vijfheerenlanden. Stedenbouwkundig bleek er geen ruimte voor een ontwerp wat aan zou sluiten bij het maatschappelijk gebruik. Aansluitend werd naar volle tevredenheid een definitief plan gemaakt. De benodigde stukken voor het aanvragen van de omgevingsvergunning werden uitgewerkt. In alle bijkomende omgevingsaspecten, denk aan flora en fauna, archeologie, bodem en het doen van een sloopmelding met uitvoering van een asbestinventarisatie - hadden we een coördinerende rol. Ook maakten we de bestektekeningen en hebben we de prijsvormingsfase begeleid. Daarna was het zover: de uitvoerende partij werd gekozen en inmiddels zijn de bouwwerkzaamheden gestart.

Met de geplande oplevering medio 2024 kijkt de Hervormde Gemeente Nieuwland uit naar het in gebruik kunnen nemen van een gloednieuw kerkelijk centrum. Ruimtelijk past het nieuwe gebouw heel goed in de dorpskern van Nieuwland. Het gebouw krijgt drie zaalruimtes voor verschillende groepsgroottes, een volwaardige keuken, twee vergaderruimtes, diverse opslagruimtes en alle overige voorzieningen die nodig zijn om activiteiten goed te kunnen organiseren. Hier staat straks een kerkelijk centrum, voorzien van alle gemakken en dat - niet minder belangrijk - qua duurzaamheid aansluit bij de actuele eisen. ●



Verstoep voor al uw (ver)bouwplannen!



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 één van de bestaande 'opstallen'. Wat is nu wel of niet toegestaan? In het woud van 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 omgevingsplan. 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

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 je graag als het gaat om de regelgeving voor vergunningsvrij bouwen, bebouwingsvoorschriften vanuit het omgevingsplan en de wijzigingsbevoegdheden en de afwijking mogelijkheden.

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 'geloofd' en kwamen er veel verbouwings- en uitbreidingsplannen (letterlijk!) van de grond. ●

Stappenplan dienstverlening Verstoep



Het bouwen van je droomhuis: voor veel mensen is het onbekend terrein. 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. Toch komen bij de realisatie van elke woondroom bepaalde stappen kijken. We nemen je mee door middel van dit stappenplan!

STAP I ORIËNTATIEGESPREK

Het eerste gesprek is informatief. We raken in gesprek over de 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 omgevingsplan 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!

STAP II VOORLOPIG ONTWERP

Naar aanleiding van het oriëntatiegesprek wordt een voorlopig ontwerp gemaakt. Dit wordt gebaseerd op de mogelijkheden van de locatie en regelgeving – zoals het omgevingsplan – 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 dit 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 en krijg je een realistisch beeld van hoe de woning eruit zal komen te zien.

STAP 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 bij de gemeente. In dat geval wordt het plan getoetst aan het omgevingsplan en beoordeeld door de welstandscommissie. Soms wordt deze stap overgeslagen en de aanvraag omgevingsvergunning gelijk ingediend.

STAP IV AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Aan de hand van het definitieve ontwerp wordt de aanvraag omgevingsvergunning – de bouw aanvraag – gedaan. Het ontwerp wordt technisch- en op hoofdlijnen constructief verder uitgewerkt en getoetst aan het bouwbesluit. De principedetailing wordt vervaardigd en in het geval van nieuwbouw worden de nodige BENG-berekeningen opgesteld. Omgevingsaspecten als bodem, flora & fauna, archeologie, geluid, etc. gaat in het vergunningentraject steeds vaker de aandacht naar uit. Ook hierin kunnen wij vanuit een vertrouwd netwerk onze opdrachtgevers volledig ontzorgen. Concreet betekent dit één aanspreekpunt die uitvoering van benodigde onderzoeken en het opstellen van de benodigde rapportages coördineert. Ook in de participatie met de omgeving is – indien gewenst – een rol voor Verstoep in te vullen. Vanuit onze rol als adviseur nemen we alle zorg uit handen om te komen tot het uiteindelijke doel: verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning en concretisering van de bouwplannen!

STAP 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 definitieve 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 de aannemer. Deze partij mag de realisatie van de woning uitvoeren.

STAP 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!**

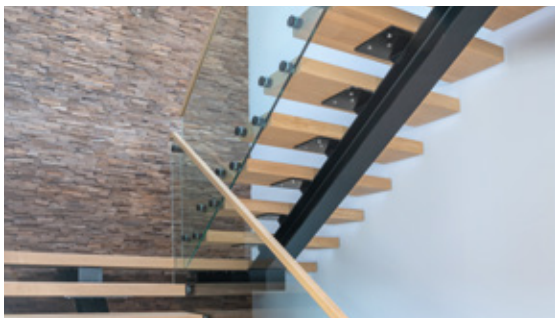
Ontwikkelingen bedrijventerrein **De Nieuwe Wetering**

Of het nu gaat om kantoorruimten, opslagloodsen, montagehallen of werkplaatsen: bij Verstoep zijn we bekend met alle vormen van bedrijfshuisvesting. Door de loop van de jaren hebben we voor tal van bedrijven een bijdrage geleverd aan de nieuw- of verbouwplannen van hun bedrijfshuisvesting. In onze nieuwskrant delen we elk jaar weer veel voorbeelden. Op bedrijventerrein De Nieuwe Wetering in Bergambacht staan inmiddels veel bedrijfsgebouwen 'van onze hand'. En onze betrokkenheid op de ontwikkelingen op dit bedrijventerrein lijkt niet minder te worden...



INFRA GROEP BV

Naar volle tevredenheid is Infra Groep BV alweer ruime tijd gevestigd op de Nieuwe Wetering. Het bouwplan dat we voor hen uitwerkten omvat de realisatie van meer dan 500m² kantoorruimte, 600m² bedrijfsloods met magazijn en een overdekte wasplaats. In eerdere edities van onze nieuwskrant stonden we al stil bij het exterieur van het bedrijfspand. Bij de realisatie van de plannen is ook de nodige aandacht uitgegaan naar het interieur. De foto's daarvan willen we je niet onthouden!



DE NIEUWE WETERING BREIDT UIT

De ontwikkelingen aan de rand van Bergambacht gaan door. In de gemeenteraad van gemeente Krimpenerwaard is het nieuwe bestemmingsplan voor opnieuw een uitbreiding van bedrijventerrein De Nieuwe Wetering vastgesteld. Onder de naam De Nieuwe Wetering IV wordt het terrein circa vijf hectare groter. Regelmatig wordt ons bureau benaderd met de vraag of we nog locaties weten waar het mogelijk is om een nieuw bedrijf te vestigen. Ook zoeken bedrijven naar plekken om een bestaand bedrijf uit te breiden. De uitbreiding van bedrijventerrein de Nieuwe Wetering sluit dan ook aan op de behoefte in de regio. Uiteraard denken we graag mee met geïnteresseerde partijen voor het uitwerken van bouwplannen.



BEDRIJFSBOUW PARTNERS

Ook Bedrijfsbouw Partners betrok in 2023 hun nieuwe bedrijfspand op bedrijventerrein De Nieuwe Wetering. De ingebruikname werd gevierd. Met gepaste trots werd de werkplaats van 850m² en de fraai ingerichte kantoorruimte van 600m² getoond aan familie, vrienden en relaties. Een tevreden opdrachtgever en een prachtig eindresultaat. Missie geslaagd!

BEDRIJFSUNITS

Infra Groep BV is gevestigd op een perceel met kansen. Nadat hun eigen bedrijfshuisvesting klaar was, werden andere ontwikkelmogelijkheden onderzocht. Er werd een ontwerp gemaakt voor de realisatie van 11 bedrijfsunits waarmee verdere invulling van het perceel wordt beoogd. Een ontwerp dat qua sfeer en uitstraling goed aansluit op het reeds gerealiseerde bedrijfspand van Infra Groep BV. Een mooi geheel dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het bedrijventerrein en een goede afhechting van het nu nog open terrein langs de Steenfabriekstraat. We verwachten dat de units in het nieuwe jaar te huur en te koop worden aangeboden. Volg onze socials voor meer informatie!



Nieuwbouw **DiscountOffice** en **Duel** beheer

SCHOONHOVEN – Geduld blijkt nog steeds een schone zaak. Het is alweer even geleden dat het perceel op de kop van bedrijventerrein Zevender aangekocht werd door DiscountOffice. Ontwikkelingen in de markt en - met name - Covid brachten veranderingen in de manier van werken. De noodzaak om een veel grotere nieuwbouw te realiseren raakte op de achtergrond. Inmiddels is er helderheid gekomen en is besloten om wél het gebouw te bouwen zoals in de basis beoogd, maar dat samen met een andere partij te doen.



Naast DiscountOffice zal een deel van het nieuwe pand gebouwd gaan worden voor Duel Beheer B.V. Beide partijen gaan voor kwaliteit, duurzaamheid en esthetiek. Niet voor niets is destijds bewust gekozen voor deze locatie. De nieuwbouw zal vanaf Lopik een blikvanger zijn. Het vormt een prachtige aanvulling op een strip van fraaie bedrijfspanden langs de rand van bedrijventerrein Zevender. Panden met een uitstraling die bedrijventerrein Zevender tot een bovengemiddeld bedrijvenpark maken.

BEDRIJFSUNITS TE HUUR

Nu DiscountOffice niet langer alle ruimtes van het pand nodig heeft voor eigen gebruik, komen er wellicht bedrijfsunits te huur. Als partijen zich tijdig melden is inspraak bij de bouw nog mogelijk. Neem zeker even contact op! De bouwaanvraag voor deze fraaie nieuwbouw hopen we zo snel mogelijk aan het begin van 2024 in te dienen. Wellicht blijkt het dan haalbaar om al in het tweede kwartaal van 2024 te starten met de bouw. ●



Klant aan het woord

In Moerkapelle zijn we bezig met ontwikkelingen voor familie Hoogendoorn. Op een kavel waar al een bestemmingsplanprocedure voor doorlopen was, komt straks een vrijstaande woning te staan. De uitstraling van dit nieuwbouwplan bestaat uit een mix van landelijk en modern.



Koos Hoogendoorn: "We hebben het bedrijf Verstoep leren kennen in een bedrijfsmatig proces waarin het bureau ook een rol speelt. Die ervaring was goed en daarom klopten we nog een keer bij Verstoep aan. Ook nu weer hadden het gevoel dat ons idee begrepen werd. Ik zou het bureau

beschrijven als duidelijk en praktisch. De communicatie is goed en to the point. Het creatieve advies en de goede ideeën hebben mooi resultaat opgeleverd, zowel voor ons zakelijke project als onze privéwoning. Ik kan Verstoep van harte aanbevelen!" ●



Wetten en regels: door de bomen het bos weer zien

Wat komt er allemaal kijken bij de ontwikkeling van een nieuw- of verbouwplan? Wij horen onze opdrachtgevers regelmatig hun verbazing uitspreken over de regelgeving waaraan voldaan moet worden.

Welke bebouwingmogelijkheden zijn er vanuit het omgevingsplan? Wat zijn de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen? In onze woorden: aan welke planologische kaders moet het bouwplan voldoen? Dan zijn er ook nog omgevings- en ruimtelijke aspecten waarmee rekening gehouden moet worden, zoals kwaliteit van de bodem, landschappelijke inpassing, geluid, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna. Niet gek dat je door de bomen het bos niet meer ziet. Wij zetten onze kennis en ervaring graag in om jou of jullie bij de hand te nemen.

Wij zijn bekend met de regels waaraan planvorming moet voldoen en beschikken over een betrouwbaar netwerk dat we kunnen inzetten voor uitvoering van de benodigde onderzoeken en berekeningen. Iedere locatie en ieder bouwplan heeft zijn eigen uitdagingen en aandachtspunten. Ook bij de technische uitwerking van plannen geldt regelgeving. Het ontwerpen gaat gepaard met het maken van de verplichte energetische en milieutechnische berekeningen.

Zo zie je: een (ver)bouwplan is een traject waar je van begin tot eind een sterke adviseur bij kunt gebruiken. Ons team staat je graag bij! ●

Klant aan het woord



Via aankoopmakelaar Arnoud de Jong stuitte familie Hoogendoorn op de mogelijkheid om een nieuwe, vrijstaande woning in Zegveld te realiseren. Arnoud de Jong tipte Koos en Rieneke Hoogendoorn ons bureau. Ze maakten kennis om te ontdekken of wij de partij waren voor het ontwerp van hun toekomstige schuurwoning. Inmiddels is de vergunningsaanvraag ingediend.

Koos: "We hebben het contact tijdens onze kennismaking als erg positief ervaren. Onze wensen met betrekking tot het bouwen van een schuurwoning werden goed begrepen. Daarnaast kon Corné ons verschillende bouwprojecten laten zien, hierdoor kregen wij het vertrouwen om de plannen voor onze schuurwoning bij Verstoep verder vorm te gaan geven. We hebben de medewerkers van Verstoep als professioneel en deskundig ervaren met een nuchtere kijk op het geheel."

Rieneke vult aan: "Verstoep bouwadvies en architectuur heeft ons in het hele proces tot nu toe goed begeleid, op een fijne open manier met daarbij altijd de mogelijkheid tot laagdrempelig contact. Ze ontzorgen ons in het hele proces, zoals het realiseren van een bouwtekening naar onze wensen en de aanvraag van de bouwvergunning en houden contact met de gemeente." ●



Maatwerk in de Hoofdstraat

BERGAMBACHT – In het afgelopen jaar is er behoorlijk wat vernieuwd in de Hoofdstraat. Op verschillende plekken mochten wij steentjes bijdragen in de vorm van maatwerkplannen.

Inmiddels is de ene locatie net opgeleverd, elders in de Hoofdstraat is juist gestart met de bouw. We nemen je mee!

HOOFDSTRAAT 11-13-15

Het winkelpand van Soet Wonen & Slapen werd niet alleen aan meerdere kanten uitgebreid, het pand kreeg ook inwendig een geweldige metamorfose. Naast en boven de winkel zijn nieuwe maatwerkwoonruimten gerealiseerd in opdracht van Nico en Esther van Zoest. Na een jaar van overlast en behelpen, kan Soet de klanten weer optimaal van dienst zijn. 'Soet' betekent 'zoet' volgens de historie. Het staat voor vriendelijk, lief, aangenaam. 'Soet' of 'zoet' staat

ook voor een aangename smaak, waargenomen bij het proeven. Al jaren staat Soet voor vriendelijk, aangenaam. Niet alleen de producten die worden verkocht zijn aangenaam en smaakvol. Ook de klantbenadering is 'zoet': vriendelijk. Het vertoeven in de uitgebreide en vernieuwde winkel is dan ook meer dan aangenaam; het geeft een thuisgevoel.

HOOFDSTRAAT 104 (EN MEER)

Momenteel wordt er hard gewerkt aan de realisatie van 11 zelfstandige woonruimten in het bestaande woon-werkpand waar familie Huizer-ter Harmsel woonde. Voorheen was er een aannemersbedrijf gevestigd en nog eerder was het een basisschool met erachter een kleuterschool. Na een jaar van plannen maken, participeren en aanvragen van vergunningen is het nu zover dat er gebouwd wordt. Naast de genoemde 11 aparte-

menten komt er ook nog een ondersteuningsruimte. In deze ruimte betreft stichting TanMar een kantoor, maar ontstaat ook de mogelijkheid voor bewoners om elkaar te ontmoeten.

Helemaal achterop het perceel - achter Hoofdstraat 94-102 - lag nog een braakliggend stuk grond. Er waren meerdere plannen voor ontwikkeld, maar telkens bleek de ontsluiting een probleem. Door de verkopende partijen en de geïnteresseerden met elkaar te verbinden, is tot een totaalplan gekomen wat voor iedereen een win-win situatie betekent. Het plan vraagt om herbestemming en nieuwbouw. We hebben tegelijk ook oog gehouden voor groen en natuur. Er komt extra groen-aanleg, groene bekleding van gevels en sedum op de platte daken. De gedachte: 'stedelijk verdichten' kan niet zonder vergroenen. Zo gaan we hittestress tegen. ●



Stichting TanMar is blij met het nieuwe project, waar 11 woonunits worden gerealiseerd voor cliënten met autisme die een zorgvraag hebben waarbij ondersteuning gewenst is. Het geclusterd en centraal gelegen wonen biedt veel voordelen. Er komt bovendien een gezamenlijke ruimte voor activiteiten. Een lang gekoesterde wens gaat hiermee in vervulling en vult het huidige aanbod van Beschut en Begeleid Wonen binnen de Krimpenervaard aan. Het biedt nieuwe mogelijkheden voor de cliënten vanaf 23 jaar, die graag meer zelfstandigheid willen i.c.m. zorg en een 24/7 bereikbaarheidsdienst. Er zijn nog enige plaatsen vrij.

Meer weten over de mogelijkheden?
Mail naar info@stichtingtanmar.nl.

Klant aan het woord

Wim en Anita samen met hun zoon Henk en schoondochter Rebecca kwamen in beeld als eventuele kopers voor de woningen achter op het perceel aan de Hoofdstraat. Hun familie had op deze locatie eerder geschiedenis geschreven en nu is de cirkel rond.

Anita: "Het pand aan de Hoofdstraat is eigendom geweest van onze vader en opa. Hij had er in het verleden zijn aannemersbedrijf nadat de christelijke school werd verplaatst naar de Badhuisstraat. De grond waarop wij straks gaan wonen heeft daarmee meer waarde dan een willekeurige, andere kavel. De ligging is geweldig, net uit de drukte van de Hoofdstraat en aan het slootje waar we vroeger nog de schaatsen onderbonden. We komen terug op de grond waar Wim is opgegroeid. Hoe mooi is het als je daar straks als ouders, kinderen en kleinkinderen mag gaan wonen."

Wim en Anita betrokken Arjan Verstoep om de eerste ideeën rondom de Hoofdstraat 104 te overleggen. **Wim:** "Arjan kwam toen met de mogelijkheid om aan de achterzijde van deze kavel woningen te bouwen, eventueel in combinatie met de naastgelegen kavel. Daarbij stelde hij ook de vraag of dat iets voor ons was en zo is de bal uiteindelijk gaan rollen. De kennis die het bedrijf Verstoep heeft op het gebied van transformeren en herontwikkeling was voor ons reden om met het bureau in zee te gaan. Ook vinden wij de persoonlijke aanpak en de informele wijze van samenwerken erg fijn."

GEEN VRAAG TE VEEL

Anita: "Als we het project en de samenwerking in een paar woorden moeten samenvatten: eerlijk, betrokken, professioneel en persoonlijk. Geen vraag was te veel en als we steeds weer met voorstellen voor kleine aanpassingen kwamen was dat geen enkel probleem. Arjan en Corné bleven geduldig luisteren en gaven ons vakkundig en praktisch advies."



Bedrijventerrein de Copen te Lopik breidt uit

LOPIK – Vorig jaar kondigden we het al aan en inmiddels is de vaststelling van bestemmingsplan 'Uitbreiding de Copen' een feit.

Deze bestemmingswijziging maakt het voor een heel aantal bedrijven mogelijk om uit te breiden – een idee dat bij sommige ondernemers al jaren leefde. Nu het bestemmingsplan onherroepelijk gewijzigd is, kunnen plannen uitgedacht en gerealiseerd worden. In vogelvlucht geven we op deze pagina een indruk van de bouwplannen van verschillende ondernemers.

DE HEER LAND EN WATER

De Heer land en water had al langer een bedrijfsverplaatsing voor ogen en nu kan deze wens verwezenlijkt worden. De bedrijfsverplaatsing gaat gepaard met de wens om de bedrijfsvoering te verduurzamen en te innoveren. Inmiddels zijn de bouwwerkzaamheden, in uitvoering door van Baaren Aannemers, al in volle gang. Onder grote belangstelling werd in september dit jaar de eerste officiële paal geslagen. De nieuwe bedrijfsinvulling van de Heer land en water bestaat uit de realisatie van een werkplaats met een oppervlakte van ca. 1700m². Daarnaast voorzien de plannen in ca. 500m² opslagruimte, 200m² magazijn, 250m² was- en kleedruimten met kantine, een wasplaats voor vrachtwagens en zo'n 1200m² kantoor met dakterras. Los van deze bebouwing is er op het perceel ook ruimte voor een grote opslagloods waar al het benodigde materieel voor uitvoering van hun werkzaamheden kan worden opgeslagen. Het buitenterrein – met een oppervlakte van 5 hectare



– wordt gebruikt voor opslag van materieel en is al enige tijd voor deze doeleinden in gebruik. Aan de voorzijde van het pand, langs de doorgaande weg, is het nieuwe kantoor gesitueerd. Het ontwerp van dit kantoor kenmerkt zich door een strak lijnenspel dat heel duidelijk in beeld komt door de combinatie van materialen: een omkadering van aluminium composiet, gecombineerd met transparante geveldelen. De uitvoering van aluminium puien en het gevelmetselwerk geven het gebouw een moderne en uitnodigende uitstraling. Op het voorterrein wordt een waterpartij aangelegd. Het maakt een warm ontvangst op deze bedrijfslocatie compleet!

Klant aan het woord

Een deel van onze klanten klopt bij ons aan omdat er een persoonlijke relatie is. Een familielid, vriend, kennis of oude buur heeft bouwplannen en laat deze graag door een goede bekende uitvoeren. Dat is bij Ad de Heer ook het geval. Ad is een voormalig dorpsgenoot van Arjan en wist van zijn grote kennis van zaken en nuchtere aanpak.

“Natuurlijk voelt het vertrouwd – dat werkt sowieso prettig. Maar waar Verstoep als bureau in uitblinkt is dat er altijd een stukje verder wordt meegedacht. Verstoep Bouwadvies en Architectuur heeft richting gemeente en provincie heel veel geregeld voor de uiteindelijke verhuizing naar de Copen. Alle tekeningen en vergunningen zijn bij hen in goede handen, ze zijn in het hele proces een prettige vraagbaak gebleken!”



JEVA METAALBEWERKING B.V.

Een opslag- en productieruimte van ca. 400m² vormt voor Jeva de directe uitbreiding op hun bestaande bedrijfsbebouwing. Aan de andere zijde van een doorlopende watergang wordt een tweede uitbreiding van Jeva gerealiseerd. Deze uitbreiding wordt onderkelderd, voor het gebruik van parkeren van auto's en magazijnruimte. De extra ruimte – het gaat in totaal om zo'n 550m² – wordt verder benut voor een werkplaats met kantoorruimten, was- en kleedruimten en een kantine. Tussen de uitbreiding aan het bestaande bedrijfspand en de uitbreiding aan de andere zijde van de watergang wordt een loopbrug gerealiseerd: een koppeling tussen de twee panden. Inmiddels is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend en is de verdere technische- en constructieve uitwerking van de bouwplannen uitgewerkt zodat de daadwerkelijke realisatie uitgevoerd kan gaan worden.

LEKKERKERKER GROUP

Dit bedrijf wil op een goede manier invulling blijven geven aan hun wereldwijde handel in zuivelmachines. Nu de bestemmingswijziging van het bedrijventerrein concreet is, ontstaat de mogelijkheid om hun pand uit te breiden met een grote opslagloods en een veilingruimte. Het ontwerp voor deze plannen kreeg in de achterliggende periode zijn beslag. De komende periode zal in het teken staan van verdere uitwerking, de aanvraag omgevingsvergunning en de technische uitwerking ter voorbereiding op de bouw. ●



Betrokkenheid op de agrarische sector

Als bureau zijn we niet gebonden aan geografische grenzen. We hebben opdrachtgevers door heel Nederland. Vanzelfsprekend ligt het accent van onze betrokkenheid op projecten op ontwikkelingen in de Krimpener- en Lopikerwaard.

Een open en groen gebied waarvan de strokenverkaveling kenmerkend is, met daarbinnen enkele dorpskernen en kleine steden. Een landelijk buitengebied waarin veel agrarische bedrijven actief zijn. In deze sector spelen allerlei ontwikkelingen – dat zal je niet ontgaan zijn. Juist deze ontwikkelingen in de sector en onze betrokkenheid op het buitengebied maakt dat we ons dagelijks bezig houden met agrarische – of hieraan gelieerde advies- en tekenwerkzaamheden. Of het nu gaat om het aanvragen van een bouwwerk, het doen van een melding activiteitenbesluit of andere advieswerkzaamheden met betrekking tot de Wet natuurbescherming of regelgeving ruimtelijke ordening, bij Verstoep helpen we graag verder! ●



Sterk in agrarisch werk

BUITENGEBIED - Sinds de oprichting van het bedrijf Verstoep zijn we nauw betrokken op het buitengebied. Heel wat stallen in de Krimpenerwaard en omgeving zijn getekend op onze tekentafel. Bijna dertig jaar later komt het geregeld voor dat voor dezelfde stal nagedacht wordt over een vervolgfunctie. Een mogelijke herontwikkeling op het betreffende perceel wordt onderzocht.

Of het nu gaat om het inzetten van onze expertise voor het aanvragen van de benodigde (bouw) vergunningen welke nodig zijn voor het exploiteren van een agrarische bedrijf – daarmee tekenen we letterlijk voor het behoud en onderhoud van ons polderlandschap met de kenmerkende boerderijen – of het onderzoeken van de mogelijkheid tot herontwikkeling: ons bedrijf denkt graag mee voor een passende oplossing. De volgende werkzaamheden maken dan ook onderdeel uit van ons dagelijkse werk:

- **Haalbaarheidsstudies**
- **Principeverzoeken**
- **Bestemmingsplanwijzigingen**
- **Bouwkundige uitwerking**
- **Vergunningaanvragen**
- **Aanbestedingen**
- **Bouwbegeleiding**
- **Overleg overheidsinstanties**
- **Kostenramingen**



Uitbreiding kaasboerderij Verweij

POLSBROEK – Kaasboerderij Verweij houdt zich dagelijks bezig met het innoveren en toekomstbestendig maken van hun bedrijfsvoering. Het familiebedrijf streeft - met oog voor mens, dier en natuur - naar een zo kwalitatief mogelijk eindproduct: echte lekkere kaas van de boerderij!

Familie Verweij wil toekomstbestendig blijven en streeft onvermoeid naar een eindproduct van de hoogste kwaliteit. Daarvoor was uitbreiding nodig. Om hier invulling aan te kunnen geven hebben we in eerste instantie een bestemmingsplanprocedure voor het vergoten van het bestaande bouwblok begeleid. In dit bouwblok zijn een kaasmakerij met alle daarbij behorende voorzieningen en benodigde opslagruimte beoogd. Inmiddels is de aanvraag voor de benodigde vergunningen ingediend en kijken we uit naar verdere concretisering van het plan. Een toekomstbestendig bouwplan wat past binnen de planologische mogelijkheden van de bedrijfslocatie. Met de uitbreiding kunnen ook de komende generaties de goede naam van Kaasboerderij Verweij hoog houden! ●

Nieuwbouw jongveestal voor VOF Verhagen

STOLWIJK – Om invulling te kunnen geven aan een goede, efficiënte en maatschappelijk betrokken bedrijfsvoering was het voor VOF Verhagen de noodzaak om een nieuwe jongveestal te realiseren.



De stalruimte sloot niet meer aan bij de veranderende wet- en milieuregelgeving – mede door ontwikkelingen in de omgeving – en het gewenste niveau op het gebied van dierenwelzijn en diergezondheid kon hier niet meer voldoende ingevuld worden.

De weilanden in de directe omgeving van VOF Verhagen worden omgezet naar natuur, in het kader van het gebiedsproject en natuurinrichtingsplan 'Veenweiden Krimpenerwaard'. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat op een groot deel van de gronden geen bemesting meer mag plaatsvinden of alleen nog bemesting in de vorm van ruige mest op natuurgonden. Dat betekent dat vee op stro gehouden moet worden, om te komen tot voldoende productie van ruige mest. Deze ontwikkeling maakt zichtbaar met welke veranderingen agrariërs in de regio te maken kunnen hebben. Aanpassingsvermogen is in dat geval noodzakelijk!

Voor VOF Verhagen voerden we de benodigde advies- en tekenwerkzaamheden uit om de nieuwe stalruimte te kunnen realiseren. We verzorgden het bouwkundige traject, het aanvragen van de benodigde milieuvergunning en de aanvraag extern salderen om de vraag naar stikstofruimte in te kunnen vullen. ●

Hoe is het nu met?

Zeldenrust: **niet berusten ondanks tegenwerkingen**

BENSCHOP – Vaker schreven we in onze nieuwskrant over het uitbreidingsplan 'Zeldenrust' in Benschop. Ondanks de enorme vraag en belangstelling waren er ook partijen die zich niet in de planvorming konden vinden.

Helaas belandde een deel van de plannen ook daadwerkelijk bij het oud papier. Toch hielden zowel de huidige eigenaren als de ontwikkelaar voet bij stuk. Er moeten toch woningen worden gebouwd? Het monument moet toch behouden worden? Gezamenlijk stellen zij: deze unieke locatie voor een groep senioren, dicht bij de voorzieningen in relatie tot de beoogde ontmoetingsruimte en een streekmuseum laten we toch niet zomaar uit handen nemen? We geloven nog steeds in het plan en gaan ervoor!

Het was even schrikken toen vanuit de provincie in eerste instantie gesteld werd dat er niets zou mogen. Gelukkig konden we een deel van de bezwaren uit de weg helpen. Met de nodige onderbouwingen is inmiddels aangetoond dat er geen aantasting zou zijn van het ganzen foeragegebied en het stiltegebied.

Uiteindelijk is in goed overleg met de provincie een aangepast plan tot stand gekomen. Recent heeft de gemeenteraad ook ingestemd met de doorontwikkeling van het plan en wil zij meewerken aan een bestemmingswijziging. Met de input van een constructief meedenkende raad zijn er nog wat aanpassingen in het plan verwerkt. Het resultaat? Een compleet plan voor ieder wat wils. Of dit plan toereikend zal zijn aan de grote woonbehoefte in Benschop? Nee.

Maar het plan biedt doorstroombmogelijkheden en geeft beweging op de woningmarkt.

BOERENERF

In totaal komen er straks 40 extra woningen. Er ontstaan 29 woningen buiten de bestaande bebouwingscontour en 11 extra woningen binnen de bestaande rode contour. Het woonaanbod zal bestaan uit:

- 8 sociale huurappartementen voor senioren
- 9 grondgebonden senioren-koopwoningen
- 9 koopappartementen merendeels geschikt voor senioren
- 5 vrijstaande woningen
- 3 royale doorstroom-gezinswoningen
- 8 betaalbare huur/koopappartementen voor starters en/of alleen gaanden

Zowel de ontmoetingsruimte in de 'hooiberg' als het kleinschalige streekmuseum, maar ook de gezamenlijke moestuinen, tuinberging en hobbykas blijven in het plan, net als de voor ieder toegankelijke dierenweide. Bij de uitwerking van de plannen wordt er met veel zorgvuldigheid gewerkt om het bestaande monument en naastgelegen koetshuis voor de toekomst te behouden. Niet het achterstallig onderhoud is het probleem; een geheel nieuwe fundatie is nodig om het monument te behouden. De uitstraling van het plan is 'boerenerf'. De situering van de gebouwen, watergangen en het groen zullen de lintstructuur volgen en voor meer openheid naar de polder zorgen. Ook de verbindende toegangsweg naar de parkeerruimte bij de kerk en de begraafplaats blijven wezenlijk onderdeel van het plan en verlagen de verkeersdruk over het dorpsplein. ●



Woonleefgemeenschap Den Dikken boom komt steeds dichterbij

OUDERKERK AAN DEN IJSSEL – Stap voor stap komen we verder in het proces, schreven we vorig jaar. We zijn inmiddels zover met stappen zetten dat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en de plannen helemaal zijn uitgekristalliseerd. Voorafgaand aan de indiening van de bouw aanvraag moesten diverse onderbouwingen worden overlegd aan de gemeente en zijn de plannen tot in detail beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit.



Op 1 juli jongstleden werd er een open infomiddag gehouden op locatie. De grote belangstelling vanuit de buurt, maar ook vanuit gegadigden die zich al zien wonen op deze unieke locatie, bevestigen de noodzaak om zo snel mogelijk te gaan bouwen. Na de presentaties van de bouwplannen van de diverse woningen, de kinderopvang door de Waardse Kids en de uitleg over het concept 'Wonen met Meer, een zorg minder' volgde een luid applaus. Dit plan voldoet op alle fronten aan de woonvisie

van de gemeente Krimpenerwaard en sluit geheel aan op de ontwikkelingen in heel Nederland waarbij ouderen langer thuis moeten blijven wonen. De combinatie van wonen met een mix van mensen, het omzien naar elkaar, de aanwezigheid van ontmoetingsruimten, de gezamenlijke moestuin en hobbyshuur is dan ook reden dat veel mensen niet langer willen wachten om hun intrek te nemen in een woning van dit complex. Voor meer informatie over het plan verwijzen wij naar onze website. ●



Update 'Wonen met Meer aan de Groendijckhof'

WAARDER – Van de gebroeders Kon en van tal van potentiële kopers en huurders wordt veel geduld gevraagd.

Al jaren zijn de broers – samen met ons bureau – bezig met het project Groendijckhof.

Stap voor stap komen we tot de nodige bestemmingsplanwijziging. Met de gemeente is afgesproken dat we nog in 2023 het ontwerp bestemmingsplan in procedure zouden brengen. Daarmee hopen we vertraging te voorkomen - vanwege de nieuwe omgevingswet per 2024. Het plan blijft uniek en voldoet geheel aan de grote behoefte aan een nieuwe vorm van wonen.

Het uitgangspunt bij dit bouwplan is het woonconcept van 'Wonen met Meer, een zorg minder'. Het plan voorziet in dertig nieuwe woningen. Het woonbestand wordt een mix van huur- en koopwoningen. Het merendeel van de woningen is levensloopgeschikt. Daardoor kunnen mensen langer thuis blijven wonen. Samen is ook hier een sleutelwoord. Het groen wordt samen onderhouden, net als de moestuin. Er is een hobbyshuur voor gezamenlijk gebruik en er komt een ontmoetingsruimte voor alle erfbewoners - en wellicht ook mensen vanuit de omgeving.

Dit plan is bij uitstek een sociaal plan waar het omzien naar elkaar en het zorgen voor elkaar een vanzelfsprekendheid zal zijn. Op de hoogte blijven? Maak je interesse kenbaar door een e-mail te sturen naar info@degroendijckhof.nl. ●

Wonen met Meer, *een zorg minder*

Op de website van Wonen met Meer (www.wonenmetmeer.nl) kon op de pagina 'contact' een formulier worden ingevuld. Zo is ons bericht achtergelaten met vraag naar meer informatie. Dezelfde avond kwam er al antwoord: In de komende week is er wel een beetje ruimte om de locatie te bezoeken...

De redactie kreeg voorafgaand aan het bezoek informatie toegestuurd. *Na bijna 10 jaar voorbereiding wordt het concept Wonen met Meer steeds tastbaarder. Op een eerste locatie wordt Wonen met Meer onderdeel van een woon- leefgemeenschap. De bedenkers van het concept Wonen met Meer hebben altijd de wens gehad zelf de eerste pilot op te pakken als beheerderspaar. Vanwege de gezondheid van de kartrekker van Wonen met Meer is dat helaas niet meer mogelijk. Echter, Wonen met Meer weet zeker dat er straks geschikte beheerdersparen aangenomen gaan worden die de uitgangspunten van Wonen met Meer met passie, betrokkenheid en met oog voor de ander gaan oppakken! Het gaat om het bieden van veiligheid, (individuele) ondersteuning aan bewoners en het ontzorgen van mantelzorgers. Mogen wij u uitnodigen voor een virtuele tour op locatie? Komt u iets bekend tegen? Dat kan, want in de tour zijn drie lopende projecten verwerkt: Den Dikken Boom in Ouderkerk aan den IJssel, Zeldenrust in Benschop en de Groendijkhof in Waarder.*

De dag van het bezoek bleek prachtig fietsweer te zijn. Eenmaal op bestemming was de locatie duidelijk aangegeven: **Woon- en leefgemeenschap**. We zien een instructiebord met daarop de tekst: *Fijn dat u ons een bezoek brengt. Wilt u uw fiets opladen? Maak gerust gebruik van onze zelf opgewekte stroom. Afrekenen mag in de Buurtschuur.*

FITNESS

Op weg naar de Buurtschuur komen we Kees en Feline tegen. "Welkom op deze prachtige plek; wij zijn het beheerderspaar." We maken kennis. "Soms is één van ons buiten de deur aan het werk," vertelt Kees. "Maar we trekken veel samen op." Feline gaat verder: "Dat heeft meerdere voordelen. Vervanging is op deze manier gemakkelijk geregeld en qua financiën is er niet direct de afhankelijkheid van de betaling door de locatie. Daarnaast mag ons inkomen op locatie niet te dominant zijn, want het streven is dat het betaalbaar blijft voor de bewoners."

Alles in de opzet van Wonen met Meer (zonder winst oogmerk) staat op dit moment los van inkomsten van de overheid; er is nog geen structurele financiering beschikbaar. Opmerkelijk, wanneer je bedenkt dat het overheidsbeleid er toch op is gericht dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Het vraagt om anders denken, werken en financieren. En, het is waar: bewoners willen dat vaak zelf ook! Er wonen hier trouwens niet alleen ouderen. Terwijl ik praat met Kees en Feline, zie ik een groepje mensen over het terrein lopen.

Het beheerderspaar vertelt: "Eigen initiatief! Toen de mensen hier voor de eerste keer kwamen voor een kennismakingsgesprek bleek dat bijna iedereen wel een fitness- of beweegapparaat thuis te hebben. Alle apparatuur meenemen naar de nieuwe woning was niet voor iedereen een optie, zo bleek. Het stichtingsbestuur kwam toen met het idee om al die apparaten bij elkaar te zetten in één ruimte voor gemeenschappelijk gebruik. Zo gezegd, zo gedaan. En het mooie komt nog. Voor de warming-up zetten zij elke werkdag Nederland in Beweging aan op het grote scherm. Daarna begint pas de fitness. Prachtig toch?"

GEDEELDE MANTELZORG

Feline vervolgt: "Onze belangrijkste taak is en blijft: het bieden van veiligheid en het geven van individuele ondersteuning aan bewoners. Wij zeggen altijd: het zijn de kleine dingen die ervoor zorgen dat bewoners langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Op dit moment hebben wij het als beheerderspaar nog rustig en is er ruimte voor andere werkzaamheden. Wonen met Meer biedt ook meer. Zo kan er ook ondersteuning in de wijk bij mensen thuis door ons worden geleverd: Mantelzorgindebuurt."

Kees: "Op dit terrein zijn de meeste bewoners nog vitaal, werken nog, zijn gepensioneerd, sommige bezoeken de dagbesteding en de jonge gezinnen zien wij meer na het avondeten op het terrein. In onze hobbyschuur is wel iedere dag een jonge man bezig met zijn bestuurbare vliegtuig. Hij staat buiten het arbeidsproces en vindt afleiding door daar bezig te zijn. Het was even moeilijk toen hij hier kwam wonen, maar door met elkaar in gesprek zijn is het idee ontstaan voor deze hobby. Nu zegt hijzelf: dat sluit mooi aan op mijn technische achtergrond."

We lopen verder over het terrein. Ik zie veel groen, kleine, geschakelde, gestapelde woningen, met of zonder garage, banken om op te zitten, laadpunten voor auto's, er zijn zelfs twee deelauto's lees ik op een instructiebord, speeltoestellen voor de (klein)kinderen, zonnepanelen. Kees: "Iedere locatie van Wonen met Meer is anders. Hier wonen jongeren, ouderen, alleengaanden, met en zonder beperking en met een mix van huur- en koopwoningen. En, we hebben hier ook twintig levensloopgeschikte woningen. De bewoners kunnen daarin blijven wonen, ook als er zorg of verpleging nodig is. De zorg komt van de wijkverpleging. Wij trekken samen op met medebewoners, familieleden en mantelzorgers. Lukt het niet meer of er zijn geen mantelzorgers, dan zijn wij als beheerderspaar inzetbaar. Zelfs 'buiten kantooruren'," deelt het beheerderspaar lachend.



We drinken nog een zelf gezet bakje koffie en spreken enkele bewoners in de ontmoetingsruimte. Buiten zit een vader met zijn zoon op een zitmaaier en maait het gras. De ramen zijn gezeemd, de vloer is schoon en de ruimte is sfeervol ingericht. Het beheerderspaar vult nog aan: "Het is heel eenvoudig wat we doen, maar zo waardevol! Bijzonder toch dat wij zo onze talenten voor anderen kunnen inzetten! Vaak is luisteren al genoeg, of even de batterijen vervangen van de afstandsbediening, de post doornemen, of iets regelen om toch bij zus of broer langs te kunnen gaan die elders in het land wonen. We hebben één bewoner die familie heeft in het buitenland. Samen hebben we geregeld dat beeldbellen op de tablet mogelijk werd. Soms is er iemand gevallen, moet er een dokter worden gebeld of komt een bewoner uit het ziekenhuis weer naar huis, maar wel met de vraag of er goed naar haar omgekeken kan worden. Dan maken wij bijvoorbeeld een week lang het ontbijt klaar. Zo kunnen we goed volgen hoe het met haar gaat en waar een stuk ondersteuning bij nodig is."

Ons bezoek aan woon- en leefgemeenschap zit erop. Wat is er veel voorbij gekomen in de korte tijd dat wij rond zijn geleid door beheerderspaar Kees en Feline. Onze fietsen zijn bijgeladen, de rekening betaald en de volgende afspraak is gemaakt: zaterdag over drie weken! Samen met andere vrijwilligers wordt het onkruid aangepakt in de moestuin... "Ja, vrijwilligers zijn welkom", roept Kees ons nog na. Wat een bijzondere plek...

JOUW NIEUWSGIERIGHEID GEWEKT?

Ook toekomstbestendig wonen en leven? Een steuntje in de rug nodig? Kijkt u ook vooruit, zodat u tijd op een plek kunt wonen en leven waar het fijn is, met contacten en ondersteuning als u dat nodig heeft? Toekomstbestendig? Maatwerk en dichtbij georganiseerd. Neem gerust contact met ons op en vraag naar de mogelijkheden. 'Een zorg minder!' ●

Bart Bijlsma



Wonen met Meer
een zorg minder

OVER WONEN MET MEER

De maatschappij schreeuwt om nieuwe woon- en leefvormen. Onderzoek van Platform31 Springco in Zuid-Holland onder 22.500 senioren, deelt allerlei profielen: functioneel, een eigen plek, vrij, sociaal, privacy, rust, sociaal, vertrouwd, comfortabel, levendig, landschap, samen voor elkaar, zelfstandig. Voor alle locaties van Wonen met Meer geldt dat het om een samenwerking gaat met Verstoep Bouwadvies en Architectuur. Voor de locatie Den Dikken Boom wordt daarnaast samengewerkt met Samen Investeren.



Uitbreiding bedrijfsruimte voor **Bouwbedrijf Bakker Arkel B.V.**

CAPELLE AAN DEN IJSSEL – Bouwbedrijf Bakker Arkel B.V. is een familiebedrijf, actief op het gebied van (ver)nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Het bedrijf heeft zo'n 80 medewerkers die werken vanuit drie vestigingen in Arkel, Bergambacht en Capelle aan den IJssel. Het bedrijf maakt al jaren een groei door. Reden om hun bedrijfspand in Capelle aan den IJssel uit te breiden.



Door het perceel te ontdoen van een grote romneyloods – die dienstdeed als werkplaats- en opslagruimte – ontstond ruimte voor het realiseren van een nieuwe uitbreiding aan het bestaande pand. Binnen het bestaande bouwvlak en de regels van het bestemmingsplan was er de mogelijkheid om een uitbreiding van drie bouwlagen te realiseren.

Nadat er groen licht was op ons ontwerp, was het tijd om het plan technisch verder uit te werken. Ons team heeft dan ook de benodigde vergunningen aangevraagd. Met de uitbreiding ontstaat op de begane grond een werkplaats van ca. 400m² met opslagruimte. Op de eerste verdieping is een vide en een grote entresol met een oppervlakte van ruim 200m² voorzien. Op de tweede verdieping ontstaan kantoor- en vergaderruimtes en de kantine, met samen ook een oppervlakte van ca. 400m². Je leest: de uitbreiding is een enorme winst in vierkante meters.

De realisatie van het ontwerp? Die wordt vanzelfsprekend uitgevoerd door het bouwbedrijf zelf. Het zal prachtig worden! ●

Nieuwbouw opslagloods met kantoorruimte **PolderTransport**

GOUDA – Met uiteenlopende diensten onderscheid PolderTransport zich als specialist in de logistieke sector.

Je klopt bij PolderTransport aan voor verhuizingen, logistieke handelingen in de bouw – en infratechniek, interieur-, meubel- en keukentransport, het verzorgen van containeropslag. PolderTransport is ontzettend dienstverlenend. Om het laatste – het verzorgen van containeropslag – goed en in eigen beheer te kunnen faciliteren is het familiebedrijf al langere tijd bezig om een nieuwe duurzame opslagloods (elektrisch-zelfvoorzienend) met kantoorruimte aan de Gouderaksedijk in Gouda te ontwikkelen.



PolderTransport kocht een perceel waarop al een omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwe opslagruimte was verleend. Voor de opslag van containers waren echter net wat andere uitgangspunten vereist. Ons bureau werd benaderd om op deze locatie tot een passende invulling te komen. We hebben gezamenlijk een behoorlijke weg moeten afleggen: onder andere de benodigde afstemming met de stedenbouwkundige van de gemeente Gouda, de adviescommissie omgevingskwaliteit (welstand), het ODMH, het Hoogheemraadschap, etc. Met een mooi resultaat als gevolg: overeenstemming voor het realiseren van een gewijzigd plan.

Mede door de ligging aan de Hollandsche IJssel komt een opslagloods met een industriële uitstraling hier goed tot zijn recht. De gevelafwerking is gedeeltelijk semi-transparant, gecombineerd met een sandwich gevelplaat. Het maakt de contouren van een sheddak invulling zichtbaar. Aan de voorzijde - vanaf de doorgaande dijk gezien de meest prominente zichtsijde - wordt een kantoorgedeelte in metselwerk gecombineerd met aluminium puien en lamellen gerealiseerd.

De ongeveer 900m² opslagruimte biedt ruimte aan het opslaan van zo'n 80 tot 90 containers die middels een vernuftig kraansysteem op de juiste plaats worden opgeslagen of klaargezet voor transport. De kantoorruimte bestaat uit twee kantoorruimtes, een kantine, een vergaderruimte en wat overige algemene ruimtes verdeeld over twee bouwlagen.

Al met al heeft het perceel een prachtige invulling gekregen waarop PolderTransport zijn dienstverlening voor het veilige opslaan van goederen in containers kan optimaliseren! ●

Nieuwbouw bedrijfsgebouw **Inter Boat Marinas**

HEINENOORD – Veel van onze projecten worden gerealiseerd in de waarden rondom Schoonhoven. Toch houden we ons ook verder van huis bezig met het vervaardigen van de benodigde uitwerking en de uiteindelijke realisatie van bouwplannen. Zo ook voor Inter Boat Marinas op bedrijvenpark Hoeksche Waard.



Inter Boat Marinas is specialist op het gebied van ontwerp, ontwikkeling, fabricage en installatie van drijvende steigers en het zogenaamde 'turn key marinas'. Van jachthaven en (horeca) terras tot zwemponton, van roei-, vis- en kanosteigers tot drijvende recreatiewoningen: de drijvende steigers van Inter Boat Marinas maken het allemaal mogelijk. In het achterliggende jaar werden de nieuwbouwplannen van Inter Boat Marinas gerealiseerd en

opgeleverd. Hun nieuwe pand bestaat uit een werkplaats met een oppervlakte van ruim 400m², een magazijn van bijna 200m² en een totaal van bijna 600m² aan kantoor-, vergader- en overige personeelsruimten. Vanuit onze rol als bouwbegeleider – na eerst de plannen ontworpen en technisch uitgewerkt te hebben – kijken we terug op een goed doorlopen bouwproces en een prachtig eindresultaat. ●

Nieuwbouw **bedrijfspan**den

REGIO – Of het nu gaat om opslagruimtes, productiehallen, kantoren, showrooms of een combinatie daarvan – dit laatste komt natuurlijk het meeste voor – ons bureau is ermee bekend. In de afgelopen jaren hebben we voor veel bedrijven een rol gespeeld in de realisatie van nieuwe bedrijfshuisvesting.

Het gebeurt natuurlijk vaak dat wij voor de bouw van nieuwe projecten, aannemers benaderen. We zijn niet gebonden aan vaste partijen en ons netwerk van aannemers is groot. Andersom gebeurt het ook dat aannemers óns benaderen. Zij weten van beoogde ontwikkelingen en nemen contact op voor advies, het ontwerp of bepaalde berekeningen. Zo zijn we in het achterliggende jaar betrokken geweest bij een aantal projecten die gerealiseerd zijn en/ of gaan worden door AGB-bouw. We tekenden het ontwerp van een nieuw bedrijfspand voor Loonbedrijf van de Beek BV. Een gebouw met een landelijk-moderne uitstraling. Het nieuwe pand voorziet in de nodige vierkante meters voor een werkplaats, wasplaats, magazijn en personeelsruimten. In Krimpen aan den IJssel werken we ook samen met AGB-bouw. Het betreft daar een ander bijzonder project: de aanvraag van een tijdelijke en verplaatsbare loods op het EMK-terrein. Een loods met afmetingen van 50 x 160 meter – dat is heel wat! -

die door Dura Vermeer gebruikt zal worden. De loods wordt gebruikt om de grootste bodemsanering van Nederland aan de Stormpolderdijk op vakkundige wijze in te kunnen vullen. De vervuilde grond wordt gesaneerd en in luchtdichte containers via vrachtwagens verplaatst naar schepen. De vrachtwagens rijden de verplaatsbare loods in en uit via een luchtsluis, zodat eventueel vrijgekomen lucht binnenblijft. Het is de eerste keer in Nederland dat een sanering zo wordt uitgevoerd. Ons bureau verzorgde de vergunningsaanvraag – mét succes. Tot slot zijn we voor AGB-bouw betrokken bij het ontwerptraject van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw in Rijswijk. Het plan is om hier tien bedrijfsunits te realiseren. Er vindt op dit moment afstemming plaats met de betrokken partijen voor de esthetische uitgangspunten, technische uitvoering en prijsvorming. We hopen dat ook deze samenwerking resulteert in de realisatie van een mooi bouwplan! ●



Warehouse en experiencecenter LABEL51 gerealiseerd

TIEL - LABEL51 mag inmiddels wel toonaangevend op de Nederlandse meubelmarkt genoemd worden. De collecties worden vertoond in een grote showroom en naast het pand biedt het magazijn grote opslagmogelijkheden.

Hoewel beide al flink wat vierkante meters bevatten, was een uitbreiding erg gewenst. Inmiddels is de vergroting van het warehouse gerealiseerd. Het nieuwe aantal vierkante meters?

Maar liefst 42.000m²! Het eindresultaat van het nieuwe warehouse en experiencecenter is inmiddels naar volle tevredenheid in gebruik genomen. Een resultaat wat er – zoals je ziet! – zeker mag zijn! ●

Verbouw en restyling bedrijfspan **BouwPartner Snel**



OUDEWATER – Al jarenlang behoort BouwPartner Snel tot een van onze samenwerkingspartners. Bij BouwPartner Snel worden bouwmaterialen- en gereedschappen ingekocht zodat de projecten van Verstoep Ontwikkeling kunnen worden uitgevoerd. Dit keer klopte BouwPartner Snel juist aan óns adres aan. Hun bestaande pand aan de Lijnbaan was toe aan een restyling en deze opdracht vertrouwde het bedrijf ons graag toe.

BouwPartner Snel had de nadrukkelijke wens om het bestaande pand opnieuw in te delen. Ons bureau maakte een verbouwplan met nieuwe plattegronden, een uitbreiding van het aantal vierkante meters voor kantoorruimtes en met plek voor een

showroom annex adviescentrum voor uitvoerende partijen en hun opdrachtgevers. Door de verbouwing van het kantoorpand komt de veelzijdigheid van het aanbod van Bouwpartner Snel beter tot zijn recht. Het nieuwe adviescentrum zorgt ervoor dat de klant nog beter bediend kan worden. Hier wordt straks een veelheid aan bouwmaterialen gepresenteerd op basis waarvan klanten tot een weloverwogen keuze kunnen komen. Het pand van BouwPartner Snel is gelegen naast het bedrijf Snel Hout- en Rubberhandel. Dit bedrijf had ook juist een restyling achter de rug. Nu ook BouwPartner Snel weer een eigentijdse uitstraling krijgt, vormen de bedrijven samen een mooie upgrade aan de Lijnbaan. ●



Nieuwbouw bedrijfsunits **Linschoten**

LINSCHOTEN – Op het bedrijventerrein aan de Laan van Overvliet is handel- en transportbedrijf J.A. Severs & Zn. gevestigd. Het bedrijf verhuurt materieel - met twee kipper vrachtwagens en een shovel - en verkoopt en levert tuingrond, aanvulgrond, zand en gebroken puin. Dit laatste gebeurt steeds vaker rechtstreeks vanuit depots, wat maakt dat opslag op eigen terrein niet meer nodig is. Dat geeft ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Binnen de planologische mogelijkheden maakten we een maatwerkplan voor het realiseren van acht bedrijfsunits met een bruto vloeroppervlakte (BVO) van ca. 65 - 70m². We verzorgden het ontwerp en hebben de benodigde vergunning – die inmiddels verleend is – aangevraagd. Afhankelijk van eventuele andere ontwikkelingen op het bedrijventerrein wordt in de komende periode een definitief besluit genomen over het vervolg van de bouwplannen. Wanneer de bedrijfsunits gerealiseerd zijn, worden ze te huur aangeboden! Belangstelling? Neem gerust – en altijd vrijblijvend – contact met ons op over de laatste stand van zaken! ●

Ontwikkeling appartementen in voormalig kaaspakhuis

SCHOONHOVEN – Als bedrijf met de wortels in de Zilverstad dragen we vanzelfsprekend graag bij aan projecten in het stadscentrum. Ook dit jaar waren we weer betrokken bij diverse projecten in het centrum. Bijvoorbeeld bij dit kenmerkende pand aan de voet van de Veerpoort – een prominente plek in het stadscentrum van Schoonhoven. Voor dit voormalig kaaspakhuis werkten we plannen uit voor het realiseren van appartementen.

Het uit circa 1900 daterende pand werd tot kortgeleden gebruikt als kantoor. Nu de kantoorfunctie op deze plek kwam te vervallen, werd het pand te koop aangeboden. Er ontstond een mogelijkheid om een transformatie naar wonen in gang te zetten. Transformaties in het historisch stadscentrum vragen extra aandacht, omdat de beeldbepalende cultuurhistorische uitstraling behouden moet worden. Bovendien moet er nagedacht worden over parkeermogelijkheden; die zijn in een stadscentrum niet altijd vanzelfsprekend. Voor dit pand zijn we – samen met de opdrachtgever - gekomen tot de invulling van drie luxe appartementen met een bruto vloeroppervlakte (BVO) van ongeveer 70m². De appartementen worden voorzien van hybride warmtepompen en zonnepanelen en geven daarmee antwoord op de duurzaamheidseisen van tegenwoordig.

Naast de ontwikkelingen van appartementen in het voormalig kaaspakhuis hebben we in het centrum van Schoonhoven de benodigde vergunning aangevraagd voor het transformeren van bergingen – voorheen arbeiderswoningen - naar woonruimte aan de Nes. Bovendien zijn de verbouwplannen aan Haven 14-16, boven restaurant Lekkerr, gerealiseerd en zijn die ruimtes weer naar volle tevredenheid in gebruik genomen.

Naar verwachting worden de appartementen aan de Veerstraat – deels met uitzicht over rivier de Lek – komend voorjaar opgeleverd en te huur aangeboden. Belangstelling? Neem zeker (en altijd vrijblijvend) contact met ons op! En hebt u, heb jij, ook plannen voor de binnenstad van Schoonhoven? Klop zeker eens bij ons aan – we denken graag mee! ●

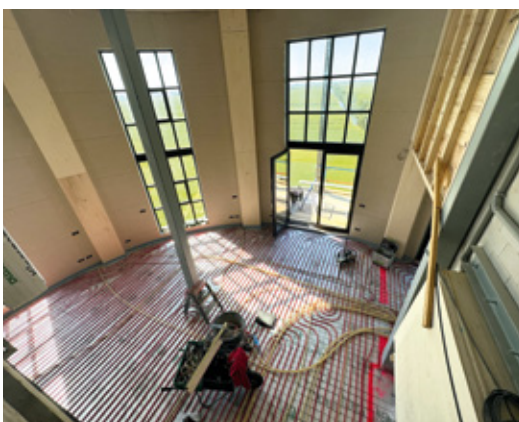


Update Herbestemming Watertoren

LOPIK – De transformatie van de watertoren is een uitdagende verbouwing waar ML2 Vastgoed, na een periode van voorbereiding en het verkrijgen van de vergunning, in oktober 2021 mee gestart is. Inmiddels neemt de verbouwing dus al zo'n twee jaar tijd in beslag, maar van stilzitten is geen sprake!

De nieuwe invulling wordt steeds tastbaarder. Straks bevinden zich in deze watertoren zes appartementen, een bed & breakfast en een topverdieping die bij speciale gelegenheden opengesteld kan worden voor publiek.

In de achterliggende periode werden 76 springen in de gevel gezaagd voor het aanbrengen van de benodigde gevelkozijnen. Er zijn nieuwe verdiepingvloeren gestort, kozijnen geplaatst, er is een constructie opgericht voor de trap en de balkons en er zijn carports en bergingen - met daarop 84 zonnepanelen - gerealiseerd. Inmiddels is ook bijna de gehele beschoeiing geplaatst en zijn er acht bronnen met een diepte van 170 meter geboord voor de warmtepompen.



TOEWIJZING APPARTEMENTEN

Inpandig is nu de afrondende fase aangebroken. De voorzetwanden zijn nagenoeg af, de vloerverwarmingsslangen zijn aangebracht en de vloeren zijn gesmeerd. Enkele bouwlagen zijn ook al gestuukt en het eerste tegelwerk is aangebracht. De topverdieping is inclusief de aangebrachte pvc-vloer 'gereed'. Naar verwachting zal het project halverwege 2024 opgeleverd worden. Kwaliteit staat bij de ontwikkelaars hoog in het vaandel. Daarom wordt eerst de verbouwing goed afgerond voordat ze zich bezig gaan houden met de toewijzing van de woningen. De bovenste woning wordt in gebruik genomen door Maaïke Littel zelf, mede-eigenaar van ML2 Vastgoed. Wie de verbouwing van de andere appartementen wil volgen, kan het beste de social mediakanalen van ML2 Vastgoed volgen. ●

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 variatie aan projecten die we ook weer op deze pagina presenteren. ●



Werken vanuit **de Opaalstraat 5**



SCHOONHOVEN – Inmiddels zijn we alweer anderhalf jaar werkzaam vanuit ons nieuwe kantoor aan de rand van bedrijventerrein Zevender te Schoonhoven. Een kantoor dat onderdeel uitmaakt van een duurzaam bedrijfsverzamelgebouw. Van hieruit verrichten we naar volle tevredenheid ons werk. De ruimte, het vele licht en groen maakt ons kantoor tot een fijne werkplek.

Begin dit jaar hielden we Open Huis. Drie dagen lang was er de mogelijkheid om binnen te lopen en een indruk te krijgen van onze nieuwe werkomgeving én te genieten van het uitzicht. Heb je dit gemist en ben je wel nieuwsgierig naar hoe wij erbij zitten? Ook nu ben je nog steeds welkom voor een vrijblijvende afspraak onder het genot van een kop koffie! ●



Wet- en regelgeving in de bouwsector

Mens, milieu, natuur en cultuur krijgen een steeds grotere plek in de bouwsector. Duurzaamheid is enerzijds iets wat klanten willen waarborgen in hun project. Anderzijds wordt het ook gestimuleerd of geëist door de overheid. Dit merken we in de veranderende wet- en regelgeving in de bouwsector. De eisen hebben een grotere rol in de te doorlopen procedures. Het is soms echter makkelijker gezegd dan gedaan. De invoering van de Omgevingswet en de daarmee samenhangende invoering van de Wet Kwaliteitsborging werden steeds doorgeschoven maar staan nu gepland voor 1 januari 2024. Al met al kunnen we wel stellen: we begeven ons in een werkveld dat continu in beweging is.



Het vraagt van ons als bureau om goed op de hoogte te blijven van de laatste (markt)ontwikkelingen, een netwerk van experts en goede afstemming met samenwerkingspartijen. We volgen webinars en bezoeken bijeenkomsten om goed op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen. Zo wordt ook steeds duidelijker op welke wijze wij als bureau in kunnen spelen op de aankomende veranderingen. We organiseerden in het afgelopen jaar ook zelf een bijeenkomst waarin het volledige team werd bijgepraat zodat voor iedereen duidelijk is welke impact - maar ook welke kansen - de nieuwe wet- en regelgeving met zich meebrengt. Alles om ervoor te zorgen dat we onze klanten van vakkundig advies kunnen voorzien en goed blijven samenwerken met de overheidspartijen. ●

Uitbreiding team Verstoep

Om invulling te kunnen blijven geven aan de veelheid aan opdrachten die op ons pad komen, werd de wens voor uitbreiding van het team steeds groter. We zijn dan ook blij met de versterking die we hebben gevonden in onze nieuwe collega's en stellen ze graag aan je voor:

WILMA VAN HARMELEN

Met Wilma in huis is onze baliebezetting sinds begin van dit jaar op volle sterkte. "Mijn naam is Wilma van Harmelen, ik woon in Vlist. Ik ben getrouwd met Gerard en heb twee kinderen. Omdat er een grote vraag is naar personeel ben ik in het najaar van 2022 om me heen gaan kijken. Aangezien ik geen stilzitter ben en de vacature die er stond mij aansprak besloot ik - na 28 jaar ouder van opgroeiende kinderen te zijn - de stap te nemen om me in te zetten voor de maatschappij. Omdat de bouw me altijd interesseert, kwam ik bij Verstoep terecht. Ik steek graag iemand een helpende hand toe. Ik ben graag bezig in de tuin, hou van fietsen om tegelijk nieuwe bebouwingen te bewonderen en te genieten van hoe de natuur steeds opnieuw verandert. Inmiddels draai ik met veel plezier al heel wat maanden mee. In het begin was het wennen aan dit andere ritme en waar de digitale weg de tijd heeft ingehaald. Ik heb het getroffen om me bij dit leuke team te mogen voegen voor 16 uurtjes in de week."



ROB TAMBOER

"Mijn naam is Rob Tamboer en ik ben geboren en getogen in IJsselstein. Ik ben van het bouwjaar 1964 - 59 jaar oud dus - en trakteer altijd rond 29 mei op gebak. Ik heb vanaf 2014 een relatie met Ina en woon met haar samen sinds 2017 in IJsselstein. Ik heb 2 kinderen, een zoon Loïc van 19 jaar en een dochter Solène van 23 jaar. Mijn grootste hobby en passie? Badminton! Ik ben sinds februari 1985 lid van BC Apollo in IJsselstein (een vereniging van ruim 200 leden) en ben daar vanaf het begin ook vrijwilliger. Ik speel geen competitie meer - soms nog om in te vallen - en nog wel wekelijks recreatief. Ik houd van wandelen en het onderhouden van een grote, gezellige vriendenkring. Een restaurantje of terrasje op zijn tijd is ook zeer aan mij besteed. Ik hoop op een hele leuke samenwerking met mijn nieuwe collega's - na bijna 17 jaar met veel plezier bij Quadrant architecten in Zevenbergen gewerkt te hebben."



NATHAN VERHAGEN

"Ik ben Nathan Verhagen en kom uit Bergambacht. Ik volg momenteel de opleiding Bouwkunde aan de Hogeschool Rotterdam. Tijdens de stages van mijn vorige opleiding - mbo Bouwkunde in Nieuwegein - heb ik veel ervaring opgedaan bij diverse bedrijven in de bouw. Mijn passie ligt toch echt bij de architectuur. Het eerste half jaar van 2024 zal ik één dag in de week werken bij Verstoep, naast mijn studie. Daarna zet ik mijn opleiding dual voort. Dat betekent dat ik vanaf de zomer drie dagen kan werken en twee dagen naar school zal gaan."



OPENSTAANDE VACATURE

Naast het ontwerpen en technisch uitwerken van bouwplannen houden we ons vanuit Verstoep ook bezig met ruimtelijke processen. We zijn voor dit gebied van ons werk op zoek naar een:

MEDEWERKER RUIMTELIJKE ORDENING (24-32 UUR)

In deze functie draag je zorg voor het opstellen van principeverzoeken, haalbaarheidsstudies en het begeleiden van afwijgingsprocedures en bestemmingsplanprocedures. Je stemt af met opdrachtgevers, externe adviseurs en overheidsinstanties. Je zorgt dat je op de hoogte bent van de laatste ontwikkelingen binnen het ruimtelijk domein. Ben jij klantgericht, sociaal, enthousiast en oplossingsgericht en sluit de functie aan op jouw opleiding en werkervaring? Neem zeker contact op! ●

Molenerf de Herder in ere hersteld!?

OUDEWATER – Al decennia zie je, als je Willeskop 180 nadert, van afstand een hoge toren. Deze toren is niets anders dan een graanmaalderij die de oude graanmolen 'de Herder' heeft vervangen.

Waar de molen eerst dienstdeed voor het malen van granen voor mens en dier, veranderde dat naar een graanmaalderij voor de agrarische sector. De schaalvergroting in de sector en de toenemende concurrentie droegen bij aan het beëindigen van de bedrijfsvoering aan de Willeskop 180. Echter, ook de neventak die ontstaan was had te weinig toekomst. Met de wetenschap dat deze locatie zou vrijkomen trokken lokaal betrokken ondernemers de stoute schoenen aan en benaderde de eigenaren. Zij kochten de locatie aan met het doel er iets goeds en moois te realiseren. Of dat nu nette bedrijfsruimten zouden zijn passend binnen de huidige bedrijfsbestemming of een plan met woningen, dat was nog de vraag.



In een overleg met de gemeente werd aangedrongen op een woningbouwplan. Of een dergelijk plan met de benodigde bestemmingswijziging financieel haalbaar zou zijn? Dat was en is de vraag. Belangrijker dan het financiële rendement is de kwaliteit van het plan. Ondanks het feit dat de bestemmingswijziging niet zomaar rond is, vanwege het gebrek aan ambtelijke capaciteit, zijn initiatiefnemers steeds enthousiaster geworden over het plan. Er werd zelfs een belendend perceel bijgekocht om het plan nog completer te kunnen maken.

Ons bureau werd al snel betrokken bij de plannen. In de planontwikkeling wordt rekening gehouden met het verleden. We willen de kenmerkende molenstomp terugbrengen, het oude molenaars-huisje herbouwen en ook overige industrieel ogende bebouwing, die refereren aan de activiteiten in het verleden, terug laten komen. We zien het helemaal voor ons: de kenmerkende graanmolen langs het

vaarwater van de IJssel, in samenhang met woningen. De bedachte woningen zijn qua omvang en budget passend en bereikbaar voor een grote en diverse doelgroep woningzoekenden en doorstromers.

ROEP OM WONINGBOUW

Zoals gezegd: het plan kreeg helaas nog geen voorrang, ondanks aandringen van de gemeenteraad. Het voelt wrang: de noodzaak voor woningbouw hoeft niet aangetoond te worden, de kwaliteit van het plan wordt omarmd, het behouden - beter gezegd: het terugbrengen - van een stuk cultuurhistorie kost de gemeenschap niets, maar hoe lang moet initiatiefnemer nog wachten? Intussen gaan wij gestaag verder. Deze ontwikkeling is te mooi om te stoppen. Naast de participatie met de omgeving, laten we de nodige onderzoeken verrichten en wordt er gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. Wij geloven erin: de aanhouder wint als geduld beloofd wordt. ●



Tuincentrum en verswinkel Van der Spek nadert oplevering

ZEVENHUIZEN – Vorig jaar schreven we over de ontstaansgeschiedenis en de bouwplannen van bedrijf Van der Spek. Vrij snel in 2023 werd begonnen met het grondwerk. De basis voor nieuwe parkeerplaatsen werd aangelegd. Dat was nodig om ook tijdens de bouw ruimte te bieden aan de bestaande bedrijfsactiviteiten en de toenemende parkeerbehoefte van bestaande en nieuwe klanten. Een logistieke hobbel die met succes werd genomen. Op 20 april was het zover: de feestelijke eerste paal werd geslagen. Een mooi moment waarbij drie generaties Van der Spek aanwezig waren.

Met veel vertrouwen in de betrokken partijen werd door Ton van der Spek in zijn speech verteld dat ze binnen het jaar - en wel in maart 2024 - de nieuwbouw willen openen. En daar moesten de uitvoerende partijen het dan maar mee doen. Een enorme uitdaging: binnen 10 maanden 10.000m² nieuwbouw realiseren waarbij ook nog in fasen gebouwd dient te worden - omdat een deel van het te bebouwen terrein gebruikt werd voor de buitenverkoop.



Toen de bouw startte, moesten heel wat keuzes nog definitief gemaakt worden en nu nog worden aanvullende opdrachten tijdens de uitvoering verstrekt. Onze rol van begeleiding op dit plan is dan ook bovengemiddeld. En, al willen we nog niet te vroeg juichen, de deadline lijkt haalbaar.

DUURZAAM BOUWEN

Heel bewust kiest Van der Spek voor optimalisatie, vooral ook ten aanzien van duurzaamheid. Er wordt extra geïnvesteerd in een warmtepompinstallatie die het hele gebouw gaat verwarmen én koelen. Door 42 bron-boringen wordt warmte en/of koude in de grond opgeslagen. Daarnaast wordt een groot deel van het dak vol gelegd met zonnepanelen. Op dit moment wordt nog nagedacht over de opslag van energie in een hele grote accu - in combinatie met nog meer zonnepanelen. Daardoor kan elektrisch laden op deze locatie een extra impuls geven aan de energietransitie. U leest: wellicht is dit tuincentrum op het moment een van de meest duurzame in zijn soort.

De laatste ontwikkeling bij Van der Spek is de realisatie van de horeca- en dierenafdeling. Op de valreep - na uitspraak van de rechter in oktober - zijn deze



definitief toegestaan. Dat vraagt op het laatst nog weer extra opschalen van de werkzaamheden. Steeds weer valt de enorme veerkracht, de spontane en ontspannen sfeer op bij dit mooie familiebedrijf. Wat ze uitstralen met eigen personeel, inspireert ook de bouwers. Ondanks de druk op de ketel zijn alle betrokken partijen enthousiast. Als je alle mensen bezig ziet, lijkt het soms één groot team dat samen optrekt. Er zijn echter meer dan twintig (!) verschillende bedrijven en disciplines bij het project betrokken en die hebben allemaal weer hun eigen mensen en toeleveranciers. Het vraagt veel afstemming en coördinatie.

Zoals gezegd: onze rol bij dit project is bovengemiddeld. Naast de vergunningen - die tot op het laatst bijstelling en wijzigingen met zich meebrengen - is het steeds weer nieuwe tekeningen aanleveren en extra partijen betrekken om alles naar wens en op tijd van de opdrachtgever voor elkaar te boksen. Met de bouwervaringen van de eigen bouw- en ontwikkelingsstak is het een handig samenspel. Er zijn korte lijnen tussen de tekenaars en de aansturing op de werkvloer. Het draagt allemaal bij aan de noodzakelijke flexibiliteit en voortvarendheid om tijdig de bouw gereed te krijgen. We kijken uit naar het voorjaar! ●



Nieuwbouw appartementencomplex op oude locatie discotheek Seasons



Ons bureau maakte het ontwerp voor het nieuwe complex. Voor een nieuwe ontwikkeling als deze is vanzelfsprekend de nodige afstemming met de gemeente Krimpenerwaard en de buurtbewoners nodig. Bij de gemeente werd een principeverzoek neergelegd en voor de buurt is daarop aansluitend een participatiebijeenkomst georganiseerd. Zowel bij de gemeente als bij de omgeving werd het plan positief ontvangen. Naast Brasserie Springer – die op deze plek gevestigd blijft – worden tien luxe appartementen gerealiseerd met een bruto vloeroppervlakte (BVO) van ca. 80 – 90m². De bouwkundige staat van het huidige gebouw is niet goed. Om die reden wordt de bestaande bebouwing geamoveerd, zodat er ruimte vrij komt voor het realiseren van de nieuwbouwplannen. Op de begane grond ontstaat straks ruimte voor parkeren en bergingen. Op zowel de eerste als de tweede

verdieping zijn vier appartementen bedacht. Op de derde verdieping – die terug-liggend wordt uitgevoerd – ontstaan nog twee appartementen. Alle appartementen hebben een eigen buitenruimte in de vorm van een dakterras. Het hoofdvolume van het appartementencomplex wordt opgetrokken in metselwerk. De achtergevel wordt deels uitgevoerd in een groen gevelsysteem, voorzien van begroeiing in de vorm van een gevarieerde plantenmix. Deze groene inpassing zorgt voor een goede ruimtelijke kwaliteit – er is minder verstening – en is goed voor de biodiversiteit en het vasthouden van regenwater.

We kijken uit naar verdere ontwikkeling van de bouwplannen en zijn ervan overtuigd dat Schoonhoven straks opnieuw een aantal prachtige appartementen op de woningmarkt rijker is! ●

SCHOONHOVEN – Het is alweer een paar jaar geleden dat discotheek Seasons, daarvoor bekend als Babbels, de deuren sloot. Het pand werd te koop aangeboden én aangekocht door bouwbedrijf Bakker Arkel B.V. De nieuwe eigenaar klopte bij ons aan om de plannen uit te werken. Bakker Arkel B.V. wilde op deze plek een nieuw appartementencomplex realiseren en inmiddels worden de bouwplannen steeds concreter.



(Ver)nieuwbouw van appartementen in stadscentrum Woerden



WOERDEN – Aan de Achterstraat, midden in het stadscentrum, werkten we een plan uit waarbij bestaande appartementen verbouwd worden en een aantal nieuwe appartementen wordt gerealiseerd. Wat begon met de vraag om even mee te denken in een schetsuitwerking voor een gevarieerde gevelinvulling – passend bij het omliggende straatbeeld – mondde uit in het uitwerken van alle benodigde stukken voor het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning.



Onze opdrachtgever had al een eerste concept-uitwerking voorgelegd ter beoordeling door de gemeente Woerden. Op de eerste opzet kwam een reactie. De wens was om terug te komen met een plan waarbij er sprake zou zijn van een meer gevarieerd gevelbeeld. Ons bureau stapte in dit traject. Aan de hand van een eerste handschets kreeg het gesprek met de gemeente een vervolg. Deze dialoog leidde uiteindelijk – zoals dit vaker het geval is na samspraak met partijen – tot een passende invulling. Aan de Achterstraat ontstaan straks 12 prachtige appartementen met de uitstraling van 'losse' pandjes naast elkaar. Dit wordt benadrukt in de uitvoering van de gevelafwerking, toegepaste materialen en uit te voeren kapvormen. Een beeld wat ruimtelijk gezien een enorme opwaardering is ten opzichte van de huidige bebouwing.

NIEUWE WOONLAAG

Een aantal van de appartementen behoudt (grotendeels) dezelfde indeling. De grootste impact ontstaat door de extra bouwlaag die gerealiseerd wordt. Hier komen drie nieuwe appartementen met een eigen dakterras. De appartementen worden uitgevoerd met hybride warmtepompen en voorzien van zonnepanelen, waarmee er aansluiting is gezocht bij de eisen van nu. Daarbij is ook bij dit project de aandacht uitgegaan naar vergroening in de bebouwde omgeving. Er wordt een sedum dakbedekking uitgevoerd en er komt een in het groen ingepast dakterras, dat voor gezamenlijk gebruik is. Al met al spreken we hier van een duurzame ontwikkeling waarmee ingespeeld wordt op de vraag naar woonruimte voor alleenstaanden en starters op de woningmarkt. ●

Grote betrokkenheid op herontwikkeling in het buitengebied

Het uitvoeren en begeleiden van de werkzaamheden rondom herontwikkelingen: het heeft onze passie.

Een herontwikkeling is met andere woorden: zorgen voor een bestemmingswijziging van de planologische mogelijkheden, zodat tot een herontwikkeling overgegaan kan worden. De basis van deze herontwikkeling is wat ons betreft altijd een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en het creëren van toekomstwaarde.

In onze nieuwskrant zijn ieder jaar verhalen terug te lezen over deze ontwikkelingen. Het zijn projecten waarvoor vaak een lange adem nodig is: het kost zeker maanden en vaak jaren om met alle betrokken partijen tot een goede afstemming te komen. Maar, geduld loont!

Op deze pagina een update van een aantal herontwikkelingen waarbij ons team betrokken is.

'Kansen benutten met toekomstwaarde'

REGIO – In het achterliggende jaar hebben we opnieuw veel ruimtelijke procedures begeleid. Deze procedures vragen altijd om inhoudelijke afstemming over de stedenbouwkundige uitgangspunten, landschappelijke inpassing en de omgevingsaspecten die op de betreffende locatie van toepassing zijn. De planvorming moet gemotiveerd en getoetst worden op het niveau van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. We zitten dan ook met regelmaat om tafel met de gemeente of de provincie.

In deze procedures zijn we voor veel meer verantwoordelijk dan een alleen een ontwerp van het plan. Met samenwerkingspartners zorgen we voor de benodigde stukken, zoals onderzoeken en motiveringen. In deze plannen gaat het vaak over ruimtelijke kwaliteit, behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of verbreding van de (bedrijfs)activiteiten waarvoor een bestemmingswijziging of afwijkingsmogelijkheid nodig is. Waar hebben we het in de praktijk over? We geven enkele voorbeelden!

In Haastrecht heeft een agrarisch bedrijf de wens om de bestaande bedrijfsgebouwen te saneren en hiervoor in de plaats woningen te realiseren. De ruimte-voor-ruimte-regeling biedt hier mogelijkheden en ons bureau adviseert over de juiste toepassing van deze regelgeving. Na beëindiging van de agrarische activiteiten, kan de sloop van de aanwezige opstallen en verhardingen ingezet worden om op deze locatie twee vrijstaande woningen (bouwkevels) te ontwikkelen. In dit plan wordt het bestaande boerderijensemble met cultuurhistorische waarde behouden. Daardoor is het plan qua positionering en architectuur goed in te passen in de landschappelijke omgeving.

In Vlist doorliepen we een traject voor het omzetten van een agrarische bestemming naar 'voormalig agrarisch'. Dat betekent dat de bestaande

cultuurhistorische boerderij gesplitst mag worden naar twee woningen en dat de bestaande opstallen diverse gebruiksmogelijkheden bieden naar de toekomst toe. We hebben een maatwerk plan bedacht dat aansluit bij de wensen van onze opdrachtgever en leveren onze bijdrage in de bestemmingsplanwijziging.

In Montfoort leverden we onze bijdrage aan het uitwerken van een bouwplan waarmee de nevenactiviteiten van een bestaand agrarisch bedrijf verbreed kunnen worden. Qua omvang van dien aard dat het doorlopen van een ruimtelijke procedure – in goed overleg met de gemeente – doorlopen moet worden. Met de ontwikkeling van vijf recreatiewoningen ontstaat de mogelijkheid om extra inkomsten te genereren naast de bestaande agrarische bedrijfsvoering. Een ontwikkeling die toeziet op beleving van de landelijke omgeving en een gewenste toename van verblijfsrecreatie binnen de gemeentegrenzen. Met andere woorden: een win-win voor zowel de ondernemer als de gemeente.

Dit zijn slechts enkele voorbeelden van trajecten waar we in de afgelopen periode een rol in hebben gespeeld. Ook vanaf januari, als de Omgevingswet definitief van kracht zal zijn, staan we graag klaar om dergelijke processen te begeleiden! ●



Verkoopfase 'De Groene Buitenkans' van start



KRIMPEN AAN DE LEK – Al meerdere jaren op rij zijn de plannen voor 'De Groene Buitenkans' in onze nieuwskrant aan bod gekomen. Afgelopen jaar werd het bestemmingsplan van dit prachtige plan aan de rand van Krimpen aan de Lek vastgesteld door de gemeenteraad. Vanuit alle fracties werden positieve signalen afgegeven: 'dergelijke plannen zien we graag meer in de Krimpenwaard'. Wat vooral werd geprezen: het gevarieerde aanbod aan woningen, het groen en de waardevolle toevoeging voor de kern Krimpen aan de Lek. Nu de politiek haar goedkeuring gegeven heeft, kan gestart worden met de realisatie van het project.

Op de projectlocatie aan de Schuwacht 346 is er - in plaats van de huidige bedrijfsbebouwing - een woningbouwontwikkeling beoogd. Op deze plekken ontstaan:

- 10 rug-aan-rugwoningen voor starters op de woningmarkt
- 4 geschakelde royale gezinswoningen
- 2 kleinere vrijstaande woningen
- 1 ruime vrijstaande woning met berging

De ontwikkeling kenmerkt zich door het woonconcept waarbij er extra aandacht uitgaat naar een duurzame invulling van de bouw en de nadrukkelijk

ke vorm van 'samen leven', omzien naar elkaar. Dat laatste wordt concreet gemaakt door de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het onderhouden van de eetbare tuin en een gezamenlijke buurtschuur. Een unieke ontwikkeling!

Inmiddels zijn de plannen technisch verder uitgewerkt en zijn de benodigde vergunningen voor daadwerkelijke realisatie aangevraagd. De eerste communicatie aangaande verkoop is opgestart en wordt verder geconcretiseerd. Komend jaar staat de realisatie en oplevering van de bouwplannen op de planning. We kijken uit naar de voltooiing van deze unieke ontwikkeling! ●

Herbestemming **boerderij Laanwijk**

LOPIK – Boerderij Laanwijk is een van de oudste boerderijen uit de regio. De zogeheten dwarsboerderij – met recht een Rijksmonument – is eind zestiende eeuw gebouwd en bestaat dus meer dan 400 (!) jaar. Het boerderijenensemble bestaat uit de boerderij met een boenhok, een bakhuis, een stenen bijgebouw, een koetshuis, een hooiberg, diverse schuren en een ligboxenstal.



Het boerderijenensemble vormt een stuk historie dat vanzelfsprekend bewaard moet worden! In samenspraak met de ervenconsulente van Stichting Mooisticht zijn er dan ook plannen bedacht die toezien op een passende herbestemming van deze boerderij. Omdat de agrarische bedrijfsvoering op deze locatie was vervallen, ontstond de mogelijkheid voor een herontwikkeling. De plannen werden in het afgelopen jaar weer een stukje concreter met het doorlopen van een uitgebreide WABO-procedure.

BOERDERIJENSEMBLE

Om de complete renovatie van het boerderijenensemble mogelijk te maken, ziet de herbestemming toe op het realiseren van extra woningen. In de huidige monumentale bebouwing worden in totaal vier woningen gerealiseerd waar er nu twee bestaan. De naastgelegen karakteristieke schuur wordt als woning herbouwd. Alle niet-cultuurhistorische bebouwing (ca. 1200m²) op het perceel wordt gesaneerd. In lijn met de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt in ruil hiervoor twee schuurwoningen aan het ensemble toegevoegd. Dit als nieuwe invulling van het achtererf. Om te komen tot een passende erfindeling is er nog een extra hooiberg – die fungeert als parkeerterrein voor de woningen – ingetekend. Dit sluit nog eens aan bij hoe de situatie in het verleden geweest is. Zo ontstaan in totaal vijf extra woningen met bijgebouwen op deze prachtige plek – met als insteek behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Alle nieuwbouw sluit aan op de sfeer van een boerderijenensemble. Daarnaast wordt de oorspronkelijke ontginningsstructuur weer hersteld en wordt het erf op een passende wijze – als vroeger – landschappelijk ingepast. Een oude 'slotgracht' om het erf wordt



weer gegraven. Deze herbestemming maakt van Boerderij Laanwijk weer een krachtige eenheid met een agrarische uitstraling!

In de achterliggende periode zijn we voornamelijk bezig geweest met technische uitwerking van de plannen en het doorlopen van de benodigde procedures. We kijken er naar uit om komend jaar met verdere concretisering, verkoop en realisatie van de bouwplannen aan de slag te gaan! ●



Update ontwikkelingen **'Boerderijhof Vlist'**

VLIST- Waarom wordt er nog niet gebouwd in Vlist? Goede vraag! Alle betrokken partijen – de verkopers, ons bureau, de betrokken makelaar – stonden in de startblokken. Sterker nog: de verkoop was al gestart. Toch is die even stopgezet en moesten kopers (voorlopig) worden teleurgesteld. Door een kink in de vergunningsprocedure kwam er een halt op dit project. We nemen u mee.

Buurtbewoners reageerden erg enthousiast op de plannen voor het perceel waar Boerderijhof Vlist is beoogd. Na de gebruikelijke bezwaretermijnen werd het nieuwe bestemmingsplan door de gemeente Krimpenerwaard dan ook vastgesteld. Vervolgens werd de bouwaanvraag ingediend. Het bouwplan voldoet - ook qua hoogte - aan het bestemmingsplan en werd vergund. En toen... ging het toch mis. Althans: er kwam een bezwaar op de verleende bouwvergunning.



MOLENBIOTOOP

Het plan zou een belasting vormen op de achtergelegen molen. Het nieuwe bouwplan zou - ondanks dat er minder bebouwing komt, waardoor er meer openheid en doorzicht ontstaat - de Molen te veel wind uit de zeilen houden. Nuchtere redeneringen mochten nog niet baten. Op dit moment moet aangetoond worden dat de nieuwbouw geen belemmering is voor voldoende wind op een molen die geen economische bijdrage meer levert. Dat er al vaker is gebouwd binnen de Molenbiotoop, dat er tal van hoge bomen zijn die meer wind vangen – het telt vooralsnog niet mee. Deze tegenslag was en is nog steeds heel verrassend. Niemand hoeft in deze de schuld te krijgen, iedere Nederlander heeft het recht om bezwaar te maken.

De gemeente moet zorgvuldig omgaan met bezwaren en de aanvragers krijgen vervolgens de gelegenheid om daarop te reageren. We proberen dan ook goede input te leveren in de hoop dat het bezwaar op de vergunning weerlegd kan worden. Daarmee willen we een eventuele rechtsgang – wat nog meer vertraging zou geven – voorkomen. We hopen en verwachten dat er in 2024 toch gebouwd gaat worden. De verkoop zal in het voorjaar weer in gang worden gezet. Een aantal gegadigden is nog steeds enthousiast.

We hopen volgend jaar mooi bouwnieuws te delen, want dit plan is veel te positief om in de prullenbak terecht te komen. Heeft u eerder vragen of wilt u op de hoogte blijven? Laat het ons weten! ●

'De details die het verschil maken'

Door onze krant heen is terug te lezen dat we ons graag onderscheiden in maatwerk afgestemd op de wensen van onze klant. Daarbij hechten we waarde aan een kwalitatieve en duurzame keuze van bouwmaterialen en zijn we ervan overtuigd dat we met aandacht voor goede detaillering het verschil in ieder bouwplan – klein of groot – kunnen maken!

Volg ons op social media voor meer detail/project foto's:



verstoep.bouwkundigen



verstoep-bouwkundigen



@Verstoep_BV



verstoeparchitectuur



verstoeparchitectuur



verstoep

NIEUWSKRANT VERSTOEP 2022-2023

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: Opaalstraat 5
2872 ZR Schoonhoven

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

OPLAG: 51.000

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.