



Wonen



Werken



Dienstverlening



Buitengebied

## Meebewegen in een **veranderende markt**

Een gloednieuwe nieuwskrant vol beeld en tekst van projecten waarbij we in het achterliggende jaar betrokken zijn geweest. Ieder jaar weer krijgen we veel reacties op onze nieuwskrant. Daarom begin ik met een woord van dank: dank voor die betrokkenheid bij ons bedrijf. In dit voorwoord geef ik een kijkje achter de schermen. Wat speelt er in de bouwsector, welke ontwikkelingen hebben invloed op onze bedrijfsvoering en hoe gaat het met team Verstoep?

Het grote plaatje roept vast herkenning op. In het wereldnieuws komen voortdurende grote crisissen voorbij en tegelijk, als we kijken naar het achterliggende jaar, zien we om ons heen ook veel succes, groei en vooruitgang. Die ambivalentie is ons leven. De ontwikkelingen op wereldniveau hebben wel degelijk invloed op de bouwsector en dus op onze dagelijkse bezigheden. Aangescherpte klimaatdoelen zorgen voor nieuwe Europese wet- en regelgeving voor de bouw, er is een grondstoffencrisis die de focus op circulair bouwen versterkt en we hebben te maken met een stijgende behoefte aan betaalbare en flexibele woonoplossingen.

### EEN BLIK OP DE TEAMKWALITEITEN

Juist met het oog op de veranderende wet- en regelgeving en de vele ruimtelijke vraagstukken die op ons pad komen, was uitbreiding van ons team nodig. Extra capaciteit zorgt er ook voor dat we weer eens goed wilden kijken naar hoe ieders specifieke kwaliteiten en kennis worden ingezet. In het voorjaar belegden we enkele teamsessies met externe begeleiding. Hoe werken we nu goed samen? Wat zijn ieders individuele kwaliteiten en hoe kunnen die optimaal benut worden? Wat zijn onze drijfveren om dit werk te doen? Een boeiend traject waarin we van elkaar leerden. We konden gelukkig ook concluderen dat we een mooie mix van mensen vormen die samen in staat zijn om antwoord te geven aan de vele vraagstukken die op ons pad komen.

### UITBREIDING VAN DIENSTVERLENING

Terug naar de veranderende wet- en regelgeving en de toepassing hiervan. De invoering van de Omgevingswet en de Wet Kwaliteitsborging zorgen voor een veranderend werkveld. Processen en

samenwerkingen worden anders ingericht. Het maakt onze dienstverlening uitgebreider en misschien nog wel belangrijker. Ons team zet zich in tijdens alle stappen in het bouwproces. Van het creatief proces waarmee een ontwikkeling begint, tot een functie van gids door het woud van regeltjes heen. We blijven ons inzetten om op het gebied van huisvesting op elke vraag een zo passend én verantwoord mogelijk antwoord te vinden.

Alle volgende pagina's van de nieuwskrant geven een beeld van hoe we dit deden in 2024. Gaan er bij het lezen radertjes draaien? We nodigen je van harte uit met ons door te praten als het gaat over plannen op het gebied van wonen, werken of ontwikkelingen in het buitengebied. Ook in 2025 zetten we ons heel graag in voor jouw plannen, midden in een (bouw)wereld met accent op innovatie, duurzaamheid en sociale verantwoordelijkheid. ●



Corné van Roest

### Pagina 2-3

- Generatiegerichte woningontwikkeling
- Eigentijdse uitbreiding hoekwoning
- Realisatie studio's in voormalige bedrijfsunits

### Pagina 4-5

- Stappenplan dienstverlening Verstoep
- Nieuwbouwplan starterswoningen Ammerstol
- Nieuwbouw Opweg te Schoonhoven
- Verbouw in de dorpskern van Lekkerkerk

### Pagina 6-7

- Nieuwbouw vrijstaande woning Bergambacht
- Getransformeerd schoolgebouw in gebruik
- Transformatie cultuurhistorische bijgebouwen

### Pagina 8-9

- Bedrijventerrein de Copen krijgt vorm
- Ons werk in de agrarische sector

### Pagina 10-11

- Hoe is het nu met?

### Pagina 12-13

- Bedrijfsmatige ontwikkelingen
- Feestelijke opening watertoren Lopik
- PLEIN 19 krijgt terras in Schoonhoven Noord
- Opening nieuwbouw kerkelijk centrum

### Pagina 14-15

- 30 jaar Verstoep, 25 jaar een team
- Negeren of nieuwe ontwikkelingen initiëren
- Onze visie op het wassende water
- MVO: lokale en internationale betrokkenheid

### Pagina 16-17

- Ontwerp opdrachten voor particuliere klanten
- 2 bouwkvavels aan de Steinsedijk
- Nieuwbouw royale 3-onder-1-kapwoningen
- Feestelijke momenten bij Tuincentrum Van der Spek

### Pagina 18-19

- Grote betrokkenheid op herontwikkeling in het buitengebied
- 'Kansen benutten met toekomstwaarde'
- Herbestemming rondom Molenerf de Herder!
- Voormalige bedrijfslocatie omgetoverd tot groene woonwijk



Mijmeringen...

## Wat een tijd...

*Arjan Verstoep*

Niet de tijd voor grote woorden,  
Loze woorden zijn er veel te veel.  
Tijd voor reflectie, bezinning, inkeer, bekering?

Tijd, waar ga jij heen, waar ga ik heen?  
Ga ik, onbewust, ook mee met de verwarrende tijdgeest?

Er zijn zoveel vragen, zorgen, onzekerheden.  
Steeds meer van de mooie aarde gaat kapot.  
**Waar rust nog zegen op?**

Wees niet: zwart-wit, rechts-links, niet naïef!  
Denk niet: zwart-wit, rechts-links, denk niet alleen aan jezelf!

Denkend aan zoveel woorden van A tot Z:

- Asielzoekers wel/niet, beter Alleen op de wereld?
- Burgers & Buitenlui, Boeren hoe lang nog?
- Cool dit, Cool zo, Cool klinkt goedkoop, kan zomaar Crisis zijn.
- Drank en Drugsproblemen, serieus nemen of Doofpot in?
- Eenzaamheid, steeds meer, schreeuwt om Erbarmen.
- Fictief en Fictie... wie weet nog wat waar is of Fout?
- Gevangen zitten, steeds meer, niet achter tralies, in eigen bubbel.
- Hulp en Hoop, vaak weggewuifd, zelfredzaamheid geen alternatief.
- Integratie, Israël, Islam, eigen gelijk? Ieder mens moet Integreren.
- Jong en Jolig, hoeveel Jongeren leven nog onbevangen?
- Krachtig of Kreupel, het is vaak alles of niets.
- Loyaal zijn, blijkt steeds Lastiger, net of dat veel kost.
- Macht en Manipulatie, ze gaan helaas te vaak samen.  
Mens en Maatschappij, het kan zo goed en mooi zijn.
- Neutraal is niet Naïef. Neutraliteit kan wijs en vredig zijn.
- Oorlog, Onrecht. Onbewust doet bijna ieder mens mee.
- Polariseren is problematisch, maar Publiek fenomeen.
- Quality-time. Dat is pas fijn! Rust en vrede doen mee!
- Relativeren kan Rechtvaardigheid teweegbrengen, oefen erin!
- Schone Schijn en Sociale druk creëren moderne slavernij.
- Treurig, als er geen Troost en Toekomstperspectief meer is.
- Uitstekend! Complimenten moeten blijven, niet Uitsterven.
- Verstandig handelen, Verantwoording willen dragen,  
Vertrouwen; Voorwaarden om Vredig Voort te leven.
- Wachten is moeilijk, soms heel Waardevol!
- 'X' is meestal niks, twitter was anders, minder opruiend.
- IJzig is geen IJstijd, maar: kil, koel, onaangenaam;  
Niet toelaten in je bestaan of laten koppelen aan je naam.
- Ziek-Zielig-Zorgelijk; Zaligheid hoe bereik je dat?

### Zegenen blijft over.

Zegen anderen en ontvang zelf zegen!  
Zegenen kan zuiveren, wel-geluk-zaligheid teweegbrengen.

Bij al die woorden, zoveel onbeantwoorde vragen  
weet ik mij getroost en bid ik mee:  
*(de Franciscaanse zegenbede)*

**God, zegen ons met onrust  
over gemakkelijke antwoorden, halve waarheden  
en oppervlakkige relaties.  
Zodat er diepgang mag zijn in onze harten.**

**God, zegen ons met boosheid over onrechtvaardigheid,  
onderdrukking en de uitbuiting van mensen.  
Zodat we ons gaan inzetten voor rechtvaardigheid,  
vrijheid en vrede.**

**God, zegen ons met tranen voor hen die lijden door pijn,  
verstoting, honger en oorlog.  
Zodat we onze handen zullen uitstrekken tot troost.  
Om pijn in vreugde te veranderen.**

**En God, zegen ons met voldoende dwaasheid  
om te geloven dat we een verschil kunnen maken in deze wereld.  
Zodat we kunnen doen waarvan anderen zeggen dat het onmogelijk is.  
Maar wat mogelijk is in Jezus Christus, door Zijn Geest.**

**Amen.**

Veel heil en zegen voor 2025, de eeuwigheid. ●

# Generatiegerichte woningontwikkeling

**SCHOONHOVEN** - Bewoners van de Zilverstad hebben het wellicht al gezien: aan de Montignylaan zijn afgelopen jaar diverse bouwprojecten gestart. Deze projecten vallen binnen het bestemmingsplan 'CHW bestemmingsplan Binnenstad Schoonhoven', dat onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid biedt om extra woningen te bouwen. De voorwaarden betreffen onder andere de ruimtelijke inpassing en het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In de lijn van dit nieuwe beleid zijn er twee specifieke bouwlocaties waarbij we betrokken waren.



## GENERATIEBESTENDIGE WONING IN HET ACHTERERFGEBIED

De eerste locatie betreft de bouw van een vrijstaande woning in het achtererfgebied van een perceel dat grenst aan de Halve Maan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing werd het mogelijk om hier een levensloopbestendige woning te realiseren. In dit geval biedt het ruimte om met meerdere generaties op één erf te wonen. Een perfecte invulling van het overheidsbeleid om langer thuis te blijven wonen. Op de kavel wordt een nieuwe woning gebouwd waar de oudere bewoners hun intrek gaan nemen. In de bestaande woning ontstaat dan ruimte voor één van de kinderen.

## VERVANGENDE BOUW EN KWALITEITSVERBETERING

Ook op de tweede locatie aan de Montignylaan gaan meerdere generaties op een perceel wonen. Hier betreft het nieuwbouw als vervanging van een bestaande woning en verschillende bijgebouwen. Op het terrein ontstaan straks – er wordt inmiddels gebouwd – twee woningen. Het plan voorziet niet alleen in extra woonruimte, maar richt zich ook op een kwaliteitsverbetering van de locatie. De verouderde schuren zijn gesaneerd, net als de bodem.

De asbestdaken zijn verwijderd en de niet-streek-eigen begroeiing is weggehaald. Het nieuwe plan voorziet in de bouw van twee woningen: één grotere woning voor een gezin en een kleinere woning voor een ouder echtpaar.



## DUURZAAM & TOEKOMSTGERICHT WONEN

Beide projecten aan de Montignylaan zijn een mooi voorbeeld van hoe woningbouw kan bijdragen aan duurzame ontwikkeling en de bevordering van generatiegerichte woonconcepten. Het wonen op één erf biedt niet alleen voordelen voor de bewoners zelf, maar draagt ook bij aan de sociale cohesie en het overheidsbeleid wat toeziet op langer thuis wonen. De projecten zijn een positieve bijdrage aan het woningaanbod in de regio en sluiten goed aan bij de wensen van zowel de gemeente als de bewoners. ●

## Klant aan het woord

**Wim den Haak is een van de bewoners van de Montignylaan. Hij verhuist naar een nieuwe woning op het erf om zo ruimte te maken voor één van zijn zonen.**



"Ik kende Verstoep al via goede verhalen en wist van de ingang die het bedrijf heeft bij de gemeente. De keuze voor samenwerking was eenvoudig: dichtbij, korte lijnen en bekend met de regels. Verstoep regelde alles rondom de complexe regelgeving en zette hun netwerk in bij de uitvoering. De samenwerking verliep positief, met heldere afstemming tussen partijen. Ik kijk er heel tevreden op terug."

# Eigentijdse uitbreiding hoekwoning



**HAARLEM** - Met enige regelmaat wordt geïnformeerd naar het werkgebied van ons bedrijf. Ons antwoord daarop? Een groot deel van onze opdrachtgevers woont of werkt in de Krimpener- en Lopikerwaard. Dat neemt niet weg dat er ook een significant deel is van opdrachtgevers van buiten deze geografische grenzen. Zij kennen ons bedrijf vanuit eerdere ervaringen, via bestaande relaties en netwerken of in sommige gevallen door een toevallige samenloop van omstandigheden... Dat laatste was het geval bij deze opdrachtgevers uit Haarlem, voor wie ons team werkt aan een uitbreidingsplan van een royale hoekwoning.

De eerste kennismaking met Marjolein van Zummeren en Dirk Vermeulen vond plaats onder uiterst ontspannen omstandigheden op het prachtige Waddeneiland Terschelling. Als 'buren' op de camping raakten we wat uitvoeriger aan de praat toen op een avond de champagne ontkurkt werd. Een ontkurking waarmee, naar wat bleek, de verkoop van hun woning in Amsterdam gevierd werd. De hoofdstad werd verruild voor een andere mooie stad, Haarlem! Met een bruisend stadscentrum en de kust op korte

afstand ging hiermee een woondroom in vervulling. Althans voor wat betreft de locatie. Met de woning zelf hadden de toekomstige eigenaren nog de nodige (ver)bouwplannen. Laat dat laatste nou net het werk zijn waar wij dagelijks mee bezig zijn. Van het één kwam het ander. Het resultaat? De uitwerking van een definitief ontwerp. Aan de hand van een verdere technische- en constructieve uitwerking worden de plannen verder geconcretiseerd en kijken we uit naar de start van de bouwwerkzaamheden. ●

## Klant aan het woord

**Voor Marjolein van Zummeren en Dirk Vermeulen ontpopte in dit geval Corné zich om van campingbuurman tot bouwadviseur.**

**Marjolein:** "Terwijl onze woning in Amsterdam werd verkocht en we plannen maakten voor ons nieuwe huis in Haarlem, bood hij aan mee te denken. Wij vonden het grappig iemand te ontmoeten op de camping, waarmee je later gaat samenwerken. Wat een toeval. Het voelde goed om met Corné onze plannen te bespreken. Hij dacht op een prettige manier mee. De persoonlijke klik gaf ons vertrouwen om verder te gaan."

**Dirk:** "Het is niet het eerste huis dat we groot (gaan) verbouwen, dus we hadden al ervaring. Maar de expertise bij Verstoep gaf ons een goed idee over wat er wel en niet mogelijk is. Ook hebben ze onze plannen concreet weten te maken. We twijfelden over verschillende ontwerpen en indelingen van de woning, doordat deze beiden zijn uitgewerkt hebben we daar een keuze in kunnen maken. Met de begeleiding vanuit Verstoep werd ook de samenwerking met onze aannemer soepel. Onze tip: Ga voor het maximaal haalbare! Doe niet te veel concessies."



## Verstoep voor al uw (ver)bouwplannen!

Het team houdt zich bezig met een hele grote variatie aan plannen: nieuwbouw, verbouw- en uitbreiding. De vraag die eigenlijk altijd als eerste gesteld wordt: wat zijn de bouw mogelijkheden op dit perceel? Regelgeving rondom (ver)bouwen is geen alledaagse materie voor de gemiddelde opdrachtgever die bij ons aanschuift. Gelukkig weet ons team wél 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 eventuele wijzigingsbevoegdheden en afwijkingmogelijkheden.

Met regelmaat zitten wij om de tafel met mensen die hun woning graag verduurzamen en uitbreiden, een nieuwe woning of bijgebouw wensen te realiseren en/of aanpassingen willen doorvoeren op een van de bestaande 'opstallen'. Wat is nu wel of niet toegestaan? In het woud aan regeltjes ziet menig opdrachtgever door de bomen het bos niet meer. In deze situaties denken we mee in de mogelijkheden op basis van regels uit het 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 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 waarmee de aannemer de bouwplannen kan realiseren. Soms moeten daarvoor de benodigde vergunningen worden aangevraagd. Gedurende het afgelopen jaar heeft ons bedrijf menig opdrachtgever door dit proces 'geloofst' en kwamen er veel verbouwings- en uitbreidingsplannen (letterlijk!) van de grond. ●

## Realisatie studio's in voormalige bedrijfsunits

**GOUDA** - Een veelbesproken onderwerp op menig vrijdagdag of bij de koffiemachine in de kantine: de woningnood. In Nederland hebben we op het moment te maken met een groot tekort aan woningen. Het leven van een grote groep (jonge) mensen zonder zicht op een eigen woning, staat 'in de pauzestand'. En hoewel het probleem de aandacht heeft van het kabinet, is dit niet zomaar op te lossen. Het benutten en optimaliseren van bestaande bebouwingen biedt mogelijkheden. Dit verbouwplan in Gouda is hier een klein voorbeeld van.

Hoewel een project op zich als spreekwoordelijke 'druppel op de gloeiende plaat' beschouwd kan worden - gezien de omvang van het woningtekort - zien wij vanuit Verstoep ook dat elke extra gerealiseerde woonruimte, perspectief biedt voor toekomstige bewoner(s). Een eigen woonruimte draagt bij aan je (mentale) gezondheid, eigenwaarde, gezinsbeleving, ontwikkelmogelijkheden en is dus echt van groot belang.

Op de projectlocatie in Gouda hadden we te maken met een bouwblok waar oorspronkelijk zes gezinswoningen met bedrijfsunits gevestigd waren. In de loop van de jaren is deze aan de woningen gekoppelde bedrijfsfunctie komen te vervallen. Er is gezocht naar optimalisatie van het gebruik van vierkante meters binnen het bestaande bouwvolume. In twee voormalige bedrijfsruimten zijn nu vier extra studio's gerealiseerd. Een klein maar mooi voorbeeld van hoe binnen bestaande bouw, invulling gegeven kan worden aan het realiseren van extra woonruimte.

**Heeft u ook 'vierkante meters' over?**

Neem zeker contact op: we denken graag mee! ●

# Stappenplan dienstverlening Verstoep

Het bouwen van je droomhuis: voor veel mensen is het onbekend terrein. En dat is niet gek ook. Je laat niet aan de lopende band huizen bouwen. Hoewel... in ons geval is dit proces inmiddels vaak doorlopen. We kennen de stappen waarmee rekening gehouden moet worden. Veel van onze klanten zijn enthousiast over onze praktische en overzichtelijke benadering.

## 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. Deze 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 deze samen op door met elkaar in gesprek te gaan. Plattegronden, gevels en een 3d-impresie 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.

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 of jullie! – woondroom te staan. Passend binnen de gestelde regelgeving en in goede afstemming met betrokken ketenpartners 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!

**In een traject met veel vragen en keuzemomenten is het fijn om vanuit een goede basis aan de slag te kunnen gaan.**

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

## STAP IV AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Nu het ontwerp definitief is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning voorbereid. Het ontwerp wordt technisch en op hoofdlijnen constructief uitgewerkt en getoetst aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL – voorheen bouwbesluit). De principedetailering wordt gemaakt en in het geval van nieuwbouw worden de nodige MPG- en BENG-berekeningen opgesteld. Naar omgevingsaspecten als bodem, flora en fauna, archeologie, geluid, etc. gaat in het vergunningetraject steeds vaker de aandacht uit. Ook hierin kunnen we, in samenwerking met partijen uit ons netwerk, 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! De beoordeling van al deze stukken is met invoering van de Omgevingswet op te splitsen naar twee onderdelen. Het ruimtelijke deel waarin de planvorming getoetst wordt aan het omgevingsplan met alle van geldende omgevingsaspecten wordt beoordeeld door de GAOK (Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit – voorheen welstandscommissie). Naar het technische deel wordt gekeken door een onafhankelijke kwaliteitsborger, in aansluiting op de ingevoerde Wet Kwaliteitsborging. Deze partij zorgt voor een borgingsplan waarin de belangrijkste aandachtspunten en risico's inzichtelijk gemaakt worden.

## 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. Vanuit de wet Kwaliteitsborging is het nodig dat bouwwerken die vallen in gevolgklasse 1 (waaronder woningbouw) tijdens de bouw beoordeeld worden door een onafhankelijke kwaliteitsborger, met als de bouwkwaliteit te optimaliseren. Wanneer het bouwproces is voltooid, rest de opdrachtgever één ding: de inrichting en vooral: genieten van het eindresultaat: jouw (t)huis! ●

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



# Nieuwbouwplan starterswoningen Ammerstol

**AMMERSTOL** - Op een mooi perceel aan de Capellelaan hebben wij een nieuwbouwplan uitgewerkt. Op deze plek zijn acht starterswoningen bedacht. In opdracht van Bogaard Ontwikkeling B.V. hebben we op deze locatie, dicht bij de dorpskern, in eerste instantie een conceptplan gemaakt. Daarna hebben we daarover gesprekken gevoerd met de gemeente Krimpenerwaard.

Uit deze afstemming bleek dat de bouw van starterswoningen op deze locatie een gewenste ontwikkeling betrof. Uiteraard onder de voorwaarden dat er sprake moest zijn van een goede ruimtelijke inpassing en er de nodige aandacht was voor omgevingsaspecten als bodemkwaliteit, ecologie, klimaatadaptatie, etc. Aandachtspunten die overigens bij elke ontwikkeling een belangrijke rol spelen! De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en onderbouwingen opgesteld. Het ontwerp van de bouwplannen is verder uitgewerkt op basis van de feedback vanuit de gemeente.



Inmiddels kunnen we zeggen dat er een evenwichtig plan ligt dat goed aansluit op de bestaande bebouwing en architectuur van de Capellelaan.

## PARTICIPATIE

Het plan is te vergunnen met toepassing van een BOPA-procedure (Buitenplanse Omgevingsplan-activiteit). Onderdeel van een dergelijke procedure is afstemming met de omwonenden. Tijdens het informatiemoment in dorps huis 'Het Gebouw' werden omwonenden geïnformeerd. We presenteerden de plannen en voor omwonenden was er ruimte om vragen te stellen en eventuele zorgen te uiten. De meerwaarde voor extra woonruimte – juist ook voor starters – wordt door de gemeente Krimpenerwaard en gelukkig óók door de inwoners van Ammerstol, inclusief omwonenden van de projectlocatie, als belangrijk gezien. Het gepresenteerde ontwerp werd dan ook positief ontvangen.

## AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Nu de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, onderbouwingen opgesteld, technische uitwerking van de plannen en participatie met de omwonenden heeft plaatsgevonden, is de formele aanvraag omgevingsvergunning middels een BOPA-procedure ingediend. We kijken uit naar verdere afhandeling van deze procedure en hopen in onze volgende editie van onze nieuwskrant de realisatie van de plannen te delen. ●

## Klant aan het woord

**Maarten Bogaard van Bogaard Ontwikkeling B.V. werkte al vaker samen met Verstoep Bouwadvies en Architectuur.**

“Ook bij dit plan heeft het bedrijf een helpende hand voor de ontwikkeling en uitwerking van het nieuwbouwplan geboden. Dat ging heel prettig: ik heb – opnieuw – veel gehad aan het directe contact en het professionele advies. Het is gewoon een professionele partij die ik aanraad bij iedereen met nieuwbouwplannen.”



## Verbouw winkelruimte en appartementen in de dorpskern van Lekkerkerk



**LEKKERKERK** - Creatief kijken naar mogelijkheden: het levert vaak veel moois op. Door deze benaderwijze is in de dorpskern ruimte ontstaan voor nieuwe voorzieningen én woningen. Op de grens van de Burgemeester Roosstraat en de Westersteeg biedt een bestaand pand mogelijkheden voor verbouwing en uitbreiding. De voormalige winkelfunctie op deze plek is komen te vervallen. De eigenaar zocht naar optimalisatie en dat is gelukt.

De realisatie van een barbershop, een fysioruimte met drie behandelkamers en aanverwante ruimtes met bijbehorende functies: dat is het plan voor de begane grond. Het maakt de kern van Lekkerkerk levendig. De Westersteeg, aan de achterzijde van het pand, geeft toegang tot de bovenliggende woonruimtes. Op de eerste en tweede verdieping zijn twee 3-kamerappartementen en vier ruime studio's beoogd. Met de uitvoering van een 'lichte' constructie middels houtskeletbouw wordt er een extra bouwlaag gerealiseerd. Op de begane grond zijn bovendien bergingen ten behoeve van de woonfuncties voorzien.

Op dit moment wordt de benodigde vergunningsprocedure doorlopen waarna in komend jaar de realisatie van de bouwplannen verder kan worden opgepakt. ●

## UPDATE – Nieuwbouw appartementencomplex Opweg te Schoonhoven



**SCHOONHOVEN** - Via deze nieuwskrant informeerden we al eerder over de nieuwbouwplannen op de plek van de voormalige discotheek 'Seasons'. Een bouwplan waar de nodige voorbereidingen aan vooraf moe(s) ten gaan voordat er concreet gestart kan worden met de daadwerkelijke realisatie.

Op het moment van schrijven wordt invulling gegeven aan deze voorbereidingen. Een op het perceel aanwezig nutstracé (van onder andere de openbare verlichting) dient in afstemming met netbeheerder Stedin te worden omgelegd. Het asbest dat werd aangetroffen in de bestaande panden is voorafgaand aan de daadwerkelijke sloopwerkzaamheden gesaneerd. Deze werkzaamheden zijn allemaal nodig om invulling te geven aan de wet- en regelgeving, met oog op een gezond woon- en leefklimaat op deze plek in de toekomst. De verwachting is dat, na afronding van deze werkzaamheden, de sloop verder uitgevoerd wordt. In het komende jaar kun-

nen dan de bouwwerkzaamheden plaatsvinden en wordt de verkoop van de appartementen opgestart.

Het bouwplan ziet er als volgt uit. Op de begane grond is ruimte ingepast voor parkeren en bergingen. Op zowel de eerste als de tweede verdieping zijn vier appartementen bedacht. Op de derde verdieping – die terugliggend 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 concretisering van de bouwplannen en verwachten dat er – zowel in de uitvoering als in de verkoop – komend jaar flinke stappen gezet gaan worden! ●

# Nieuwbouw vrijstaande woning met een Kempische uitstraling



**BERGAMBACHT** – Aan het Broekse-laantje, op een prachtig perceel met weids uitzicht over het polderland-schap, hebben wij de bouwplannen voor een vrijstaande woning met bijgebouw uitgewerkt.

Het ontwerp weerspiegelt de karakteristieke Kempische uitstraling, een bouwstijl die steeds meer in populariteit wint bij onze opdrachtgevers. Deze woning combineert de charme van traditionele elementen met hedendaagse luxe en duurzaamheid. Met het idee ‘een afbeelding zegt meer dan 1000 woorden’ presenteren we hier de beoogde nieuwbouwplannen aan het Broekselaantje en zijn de ervaringen van onze opdrachtgevers terug te lezen. ●

## Klant aan het woord

**Leroy van Wijk en Kaylee Ruis** zochten contact met ons bedrijf voor de bouw van hun vrijstaande woning in Bergambacht.

“Tijdens mijn zoektocht naar een groter bedrijfspand op bedrijventerrein Zevender, leerde ik Verstoep kennen,” vertelt Leroy.

“Aan de hand van slechts enkele impressies en een globaal idee van hoe of wat wij mooi vinden, zijn de tekenaars van Verstoep tot een prachtig ontwerp voor ons gekomen. Een woning waar wij direct heel blij mee waren. Ons advies aan anderen met plannen is dan ook: schakel hulp in. Ervaren experts maken het plannen en realiseren van een nieuwbouwwoning een stuk prettiger en efficiënter.”



## Wetten en regels: wij loodsen je er doorheen

Bij de ontwikkeling van een nieuwbouw- of verbouwplan komt heel wat kijken. Het is niet ongebruikelijk dat opdrachtgevers verbaasd zijn over de hoeveelheid regelgeving waaraan hun plannen moeten voldoen.

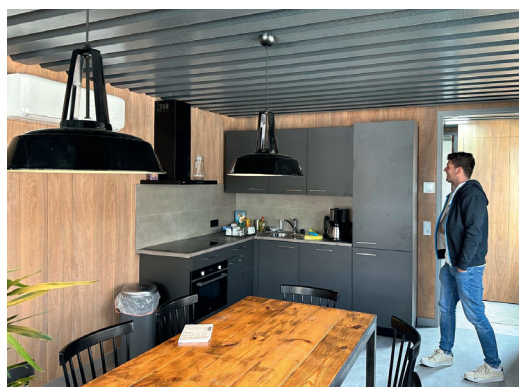
Welke bouw mogelijkheden biedt het omgevingsplan? Is vergunningsvrij bouwen een optie? Kortom, aan welke planologische kaders moet jouw bouwplan voldoen? Daarnaast spelen omgevings- en ruimtelijke aspecten een rol, zoals bodemkwaliteit, landschappelijke inpassing, geluid, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna. Het is dan ook niet vreemd dat het overzicht soms verloren gaat. Met onze kennis en ervaring helpen wij je graag om het weer helder te krijgen.

Wij hebben ruime ervaring met de regels die van toepassing zijn op planvorming en beschikken over een netwerk van betrouwbare specialisten voor het uitvoeren van onderzoeken en berekeningen. Elke locatie en elk bouwplan heeft unieke uitdagingen en aandachtspunten. Ook de technische uitwerking vereist naleving van wet- en regelgeving. Denk bijvoorbeeld aan verplichte energetische en milieutechnische berekeningen.

Een (ver)bouwtraject vraagt om een sterke en deskundige adviseur die je van begin tot eind begeleidt. Ons team staat voor je klaar! ●

## Getransformeerd schoolgebouw in gebruik genomen

**BERGAMBACHT** – Op vrijdag 30 augustus vond de feestelijke opening plaats van het getransformeerde oude schoolgebouw aan de Hoofdstraat 104. Een jaar lang werd op deze plek hard gewerkt aan de transformatie van het schoolgebouw naar 11 appartementen. De appartementen zijn in gebruik genomen door Stichting TanMar, een organisatie die in gemeente Krimpenerwaard begeleidt en beschut wonen biedt. Ook is er op het aangrenzende terrein een ondersteuningsruimte gerealiseerd met daarin een ontmoetingsruimte, spreekkamer en een gezamenlijke fietsenstalling.



Eind 2022 viel een aantal puzzelstukjes in elkaar. Naast het transformatieplan voor het schoolgebouw was er ruimte voor de realisatie van een 2-onder-1-kapwoning. De toegangsweg vanaf de Hoofdstraat naar de woningen en de parkeerruimte voor alle woningen werden onderdeel van het totaalplan waardoor een hof gerealiseerd kon worden. Medio 2023 werd de vergunning verkregen. De transformatie is uitgevoerd door Verstoep Ontwikkeling die met ervaren vakmensen iets moois heeft gerealiseerd. De twee nieuwe woningen zijn gebouwd door Bouwbedrijf Versluis-Spelt. Een stukje cultuurhistorie is in stand gehouden in combinatie met eigentijdse details en uitstraling. Het schoolgebouw kreeg tijdens de opening een officiële naam: ‘Achter de klok’. In de volksmond werd het gebouw in Bergambacht al vaak ‘Achter de klok’ genoemd; veel oudere mensen weten nog van de oude schoolklok en keken nog als vanzelf omhoog. Sinds de opening prijkt er weer een nieuwe klok op de oude vertrouwde plek. Zo is er ‘Achter de klok’ ruimte gekomen voor een ‘nieuwe tijdse’ manier van zelfstandig wonen. ●

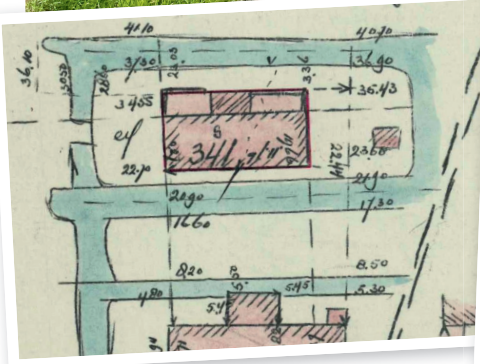
Op de locatie van De Groene Buitenkans werd een bedrijfshal op een zorgvuldige manier gesloopt waardoor materialen hergebruikt konden worden. De houten balken uit deze bedrijfshal zijn hergebruikt bij dit project in Bergambacht en vormen het casco van de ondersteuningsruimte.

Tevens werd in deze ruimte een akoestisch plafond gemaakt van een restpartij geperforeerde staalplaten wat de ruimte een warme en eigentijdse uitstraling geeft. Door materiaal te hergebruiken dragen we ook ons steentje bij aan het beperken van de uitstoot van Co2.



Scan hier de QR-code voor bewegende beelden!

# Transformatie **cultuurhistorische bijgebouwen** naar wonen



## BELEIDSREGELS KRIMPENERWAARD

Zoals in deze krant op verschillende plekken te lezen is: er wordt hard gezocht naar invullingen waarmee het tekort aan woningen verkleind kan worden. De Beleidsregels Nieuwe woningen *buitengebied Krimpenerwaard* zijn er dan ook op gericht om meer woonmogelijkheden in het buitengebied te creëren. Het volgende onderscheid is hierin op hoofdlijnen te maken;

- Nieuwbouw na sloop – tot maximaal drie nieuw te bouwen woningen;
- Opsplitsen van (voormalige) agrarische woonboerderijen – voorwaarde dat woonruimte voldoet aan het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving);
- Toevoegen van woonruimte in monumentale of karakteristieke bijgebouwen;
- Realisatie van onderscheidende woonvormen of woonconcepten die een bijdrage leveren aan de strategische doelen uit de omgevingsvisie.

Bovenstaand betreft een hoofdlijn waar, in afstemming met de gemeente Krimpenerwaard, ook combinaties in mogelijk zijn. Iedere locatie en elk bouwwerk heeft zijn specifieke mogelijkheden. Wanneer onderzoek naar ontwikkelmogelijkheden gewenst is, adviseren wij om contact met ons op te nemen en de specifieke mogelijkheden te onderzoeken. We denken graag mee!

**VLIST** - Het dorpsgezicht blijft beschermd terwijl het aantal woningen uitbreidt: een win-win-situatie. Dit wordt mogelijk door de transformatie van een bestaand boerderijensemble met cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen naar woonruimte.

Deze ontwikkeling sluit aan op de beleidsregels voor nieuwe woningen in het buitengebied van de gemeente Krimpenerwaard. Dit beleid ziet er onder andere op toe dat cultuurhistorische waardevolle bebouwing naar de toekomst toe behouden blijft.



Het bestaande boerderijensemble aan de Bonrepas blijft behouden, terwijl een voormalige varkensschuur en een voormalige koeienstal worden getransformeerd naar woonruimte. Zo ontstaan twee extra woningen op het perceel, zonder afbreuk te doen aan de karakteristieke waarde. Sterker uitgedrukt: met transformatie van de bijgebouwen is duurzaam behoud van het ensemble ook naar de toekomst toe gegarandeerd. Dat was, zeker gelet op de bouwkundige staat van de varkensschuur,

geen zekerheid meer te noemen. Een uniek plan! Gelet op de huidige erfopzet en de positie van bestaande gebouwen ontstaat er een heel natuurlijke verkaveling. Wat ons betreft een schoolvoorbeeld over hoe er op een passende wijze extra woningen gerealiseerd kunnen worden in het buitengebied. We zijn dan ook enthousiast over de invulling van de planvorming en de meedenkende rol van de gemeente Krimpenerwaard welke de vergunning voor dit bouwplan inmiddels verleend heeft. ●

## Klant aan het woord

**“We wonen al bijna 30 jaar in de Bonrepas, op de ouderlijke boerderij van Meine,” vertellen Marry en Meine Verbeek. “Naarmate we ouder werden, gingen we nadenken hoe we op dit mooie plekje konden blijven wonen, zonder al het werk rondom de woonboerderij.**

Ook was er een oplossing nodig voor de oude varkensschuur. Zo’n 2,5 jaar geleden ging het balletje echt rollen. Een kennis van ons was met een bouwproject bezig, en zij adviseerde ons om contact op te nemen met Verstoep. De jarenlange expertise van Verstoep en de positieve aanbevelingen die we van meerdere kanten kregen, was reden om Arjan uit te nodigen voor een eerste oriënterend gesprek.”

### PLAN B

“Aanvankelijk werd een plan ingediend voor kwaliteitsverbetering. Dat werd echter niet gehonoreerd door de gemeente. Op dat moment wist het bedrijf ons te overtuigen om voor een andere optie te kiezen. Dat werd herbestemming tot woning van de karakteristieke varkensschuur. Bij één van de bezoeken die Corné ons bracht, opperde hij het idee om ook de achter de boerderij gelegen koeienstal aan te vragen als herbestemmingsproject. Onze woningzoekende zoon Remco zou daar dan kunnen gaan wonen. We waren zelf nooit op dat idee gekomen en kwamen al snel tot de conclusie dat dit een prachtige oplossing zou kunnen zijn.”

“Er volgde een periode van onderzoeken, vergunningen aanvragen en ontwerpen. Het gaf ons enorm veel rust dat we wisten dat ze bij Verstoep exact wisten wat er gedaan of opgestuurd moest worden. In het herbestemmingstraject werd het oorspronkelijke karakter van de schuren zo goed mogelijk teruggebracht. Op meerdere punten werden ideeën geopperd waar we zelf niet eerder aan hadden gedacht. In augustus dit jaar vond een overleg met de gemeente plaats. Corné was vakinhoudelijk goed op de hoogte van alle procedures. Het was voor ons opnieuw een bevestiging van het feit dat we met Verstoep de juiste keuze hadden gemaakt.”

# Uitbreiding **bedrijventerrein de Copen** krijgt vorm

**LOPIK** – Vorig jaar werd het bestemmingsplan 'Uitbreiding de Copen' vastgesteld. De aanloop om deze bestemming gewijzigd te krijgen, was een langlopend traject. We kunnen wel stellen dat een aantal bedrijven echt stond te springen om uitbreiding. Na de bestemmingswijziging werden sommige plannen snel concreet. Op deze pagina nemen we je mee in de ontwikkelingen die in het afgelopen jaar plaatsvonden op dit bedrijventerrein.



## DE HEER LAND EN WATER

**Het nieuwe bedrijfscomplex van de Heer land en water is (of was) een omvangrijk plan. Inmiddels is het hoofgebouw opgeleverd en vond er een feestelijke opening plaats voor personeel, relaties, betrokken partijen in het bouwproces en ieder ander die geïnteresseerd was in het eindresultaat.**



De nieuwbouw op de Copen heeft ervoor gezorgd dat nu alle bedrijfsactiviteiten zijn verhuisd naar Lopik. Wat is er allemaal gebouwd?

De nieuwe bedrijfsinvulling van de Heer land en water bestaat uit een werkplaats met een oppervlakte van ca. 1700m<sup>2</sup>. Daarnaast is er ca. 500m<sup>2</sup> opslagruimte, 200m<sup>2</sup> magazijn, 250m<sup>2</sup> was- en kleedruimten met kantine, een wasplaats voor vrachtwagens en zo'n 1200m<sup>2</sup> kantoor met dakterras gerealiseerd. Los van deze bebouwing zijn er op het perceel een aantal grote opslagloodsen gebouwd, waar materieel voor uitvoering van de werkzaamheden wordt opgeslagen.

Aan de voorzijde van het pand, langs de doorlopende 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 duurzame 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 is een waterpartij aangelegd met daarin opgenomen een betekenisvol kunstwerk.



Scan hier de QR-code voor bewegende beelden!



## JEVA METAALBEWERKING B.V.

**Wanneer je het bedrijventerrein oprijdt, kun je er niet omheen: de in aanbouw zijnde uitbreiding voor JEVA metaalbewerking B.V. De bouwwerkzaamheden van deze uitbreiding worden gerealiseerd door van Baaren Aannemers B.V. uit Schoonhoven. Dit uitbreidingsplan geeft invulling aan de ambities van eigenaren Wilco en Gerco van Amerongen.**

Het bestaande bedrijfspand wordt uitgebreid met een opslag- en productieruimte van ca. 400m<sup>2</sup>. Aan de andere zijde van een doorlopende watergang wordt een tweede uitbreiding voor dit bedrijf

gerealiseerd. Deze uitbreiding wordt onderkelderd. Hier is straks ruimte voor het parkeren van auto's en voor een magazijn. De extra ruimte – het gaat in totaal om zo'n 550m<sup>2</sup> – 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 overdekte doorgang gerealiseerd: een koppeling tussen de twee panden. Met deze uitbreiding is JEVA voorbereid op de toekomst en kan het bedrijf nog beter invulling geven aan hun dienstverlening. De bouwwerkzaamheden verlopen voorspoedig en naar volle tevredenheid van onze opdrachtgevers.



## Klant aan het woord

**Gerco van Amerongen is een van de eigenaren van JEVA metaalbewerking B.V.**

"Het is een mooi en leerzaam proces om, na alle voorbereidingen en uitwerking van de bouwplannen, de uitbreiding nu gerealiseerd te zien worden. In het verleden is Verstoep betrokken geweest bij diverse bouwplannen voor mijn ouders, waaronder het bestaande bedrijfspand (2003) welke nu uitgebreid gaat worden. Daarnaast zijn zij betrokken geweest bij de uitwerking van het ontwerp van mijn eigen woning. Door die goede ervaringen en prettige samenwerking, hebben wij geen enkele reden om verder te kijken. We kozen dus opnieuw voor Verstoep voor deze bedrijfsuitbreiding. Mijn voor de hand liggende advies is dus: neem contact op met Verstoep. En zonder gekheid: je kunt het maar één keer goed doen, dus zorg aan de voorzijde dat je het goed hebt uitgedacht en laat je daarbij goed adviseren."

## LEKKERKERKER GROUP

**Wereldwijde handel in zuivelmachines en ontwikkeling van zuivelverwante producten: Lekkerkerker Group houdt zich ermee bezig. Verspreid over de Copen beschikt dit mooie en technologisch hoogstaand bedrijf over meerdere gebouwen. Afgelopen jaar werkte ons team aan verschillende ontwerpen voor de uitbreidingsplannen van het bedrijf.**

Lekkerkerker Group is een familiebedrijf dat zich stap voor stap heeft ontwikkeld. Grondlegger Kees Lekkerkerker bleef nieuwe kansen en mogelijkheden aangrijpen. De volgende generatie pakte door en zo bleven de activiteiten niet alleen in Nederland. Het bedrijf begon ooit klein in Benschop en is inmiddels al jaren gevestigd op de Copen. Visionair Kees was bovendien zelf nauw betrokken bij de uitbreiding van het bedrijventerrein. Vanuit Verstoep hebben we OML (Ontwikkelings Maatschappij Lopik) en daarmee ook de Lekkerkerker Group bijgestaan in de benodigde bestemmingswijziging.

Lekkerkerker Group heeft behoefte aan een grote, meerlaagse opslagloods en een veilingruimte. De eerste stappen zijn gezet door bestaande kantoren en ontvangstruimten te restylen en uit te breiden. Ook de productie van zuivelproducten én machines moet doorgaan. Daarom wordt nu stap voor stap gewerkt aan nieuwbouw, waardoor op termijn steeds efficiënter gewerkt kan worden.

### Tijdsplan

Omdat het niet zomaar om een pakje boter of blokje kaas gaat, maar om strenge eisen op gebied van Arbo en hygiëne en veel techniek, vraagt de doorontwikkeling van bedrijfsprocessen en bijbehorende gebouwen tijd. Ook voor LEBO-kaas, onderdeel van Lekkerkerker Group, vragen allerlei ontwikkelingen om verbouw en uitbreiding van de bestaande fabriek.

Het eerste deel van 2025 zal in het teken staan van verdere uitwerking van de plannen. Daarna buigen we ons over de aanvraag omgevingsvergunning en de technische uitwerking ter voorbereiding op de bouw. In onze volgende nieuwsbrief geven we vanzelfsprekend weer een update.



# Ons werk in de agrarische sector

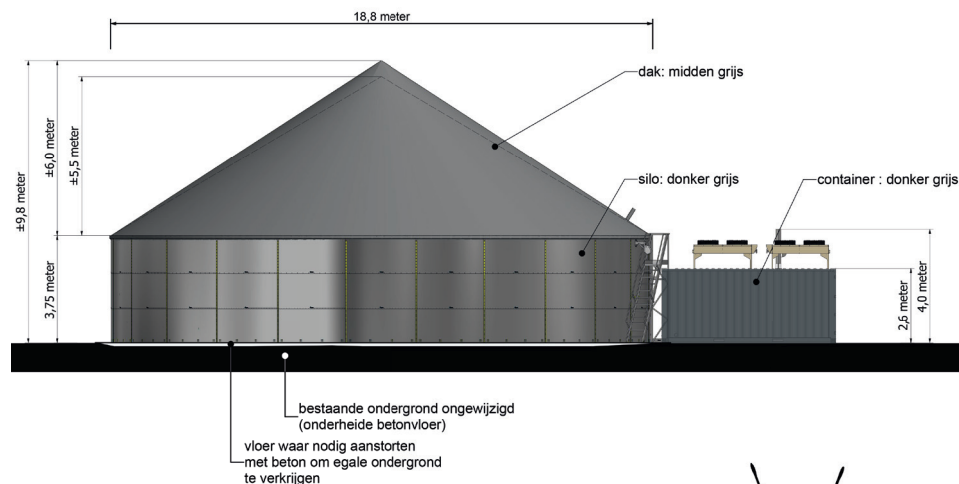
Als bureau zijn we niet gebonden aan geografische grenzen. We hebben opdrachtgevers door heel Nederland. Vanzelfsprekend woont en werkt een groot deel van hen in de Krimpener- en Lopikerwaard. Dit karakteristieke open en groene gebied, met het slagenlandschap, dorpskernen en landelijke buitengebied, herbergt veel agrarische bedrijven. In deze sector spelen allerlei ontwikkelingen en als bouwadviseur in de polder maken we die van dichtbij mee.



De voortdurende veranderingen op het gebied van milieu, duurzaamheid en EU-beleid hebben ingrijpende gevolgen voor agrarische bedrijven. Voor veel boeren is het lastig om een lange termijn bedrijfsstrategie vast te stellen. We zien dat er nieuwe generaties agrariërs zijn die het stokje overnemen van de vorige, maar we zien ook dat deze groep kleiner wordt; met schaalvergroting en bedrijfsverbreding tot gevolg. Ook zien we agrariërs die de bestaande bedrijfsactiviteiten verbreden met nevenactiviteiten. Zo wordt ingezet op een nieuwe manier om inkomsten te genereren, en daarmee op een duurzaam behoud van het bedrijf. Ook ontstaan in het buitengebied andere vormen van wonen: zorgwoningen, kleinschalige gemengde bedrijfsvoeringen, meer dag- en verblijfsrecreatie en verbreding in de landbouw.

## MONOMESTVERGISTER

In het afgelopen jaar verzorgden we voor verschillende opdrachtgevers advies- en regelwerk voor het realiseren van een monomestvergister. Een monomestvergister is een installatie waarin mest wordt afgebroken door bacteriën zonder zuurstof. Dit proces, anaerobe vergisting, produceert biogas dat gebruikt kan worden voor energie. Op deze wijze wordt groene energie opgewekt die gebruikt kan worden binnen de bestaande bedrijfsvoering. Zo levert monomestvergisting een bijdrage aan verduurzaming van het bedrijfsproces.

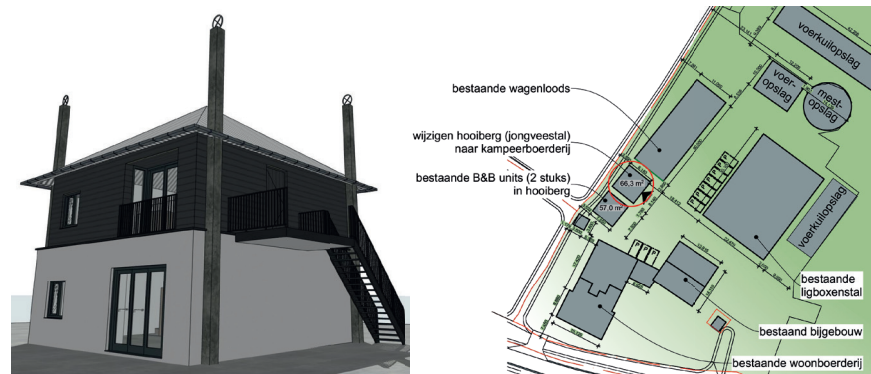


We hebben als bureau veel ervaring in advieswerkzaamheden met betrekking tot de Wet natuurbescherming en regelgeving rondom ruimtelijke ordening. Heb jij, hebben jullie, ook ideeën voor nieuwe invulling van bedrijfsvoeringen in het buitengebied? We denken graag mee! ●



## UITBREIDING BEDRIJFSACTIVITEITEN

Aan de Achtersloot in IJsselstein verzorgden we de aanvraag voor de omzetting van een bestaande hooiberg naar een overnachtingsmogelijkheid. Dit plan past binnen de geldende regelgeving. Het wordt een verlengstuk van de al aanwezige bed & breakfast. Het is een mooi voorbeeld van verbreding van de bestaande bedrijfsactiviteiten waarmee extra inkomsten gegenereerd kunnen worden. Tegelijk wordt ingespeeld op het (be)leefbaar maken van het buitengebied. Met de ontwikkeling van overnachtingsmogelijkheden wordt recreatie & toerisme in het landelijk gebied bevorderd.



Een tweede voorbeeld van verbreding van de bedrijfsactiviteiten in het buitengebied is te vinden aan de Stuivenbergweg, ook in IJsselstein. Hier zijn we betrokken bij de realisatie van een zorg- en onderwijsruimte en bijbehorende kantoor- en vergaderruimte op de plek waar *Bij Sep - Horses & Co* nu al bestaat. *Bij Sep - Horses & Co* is een zorg- en leerboerderij waar je mag zijn wie je bent. Het voorziet in een grote vraag. Ook hier zie je dat een (nieuwe) nevenactiviteit een logische stap is in de verbreding van de bestaande agrarische bedrijfsvoering.



## UPDATE - Uitbreiding kaasboerderij Verweij



Familie Verweij wil toekomstbestendig blijven en daarvoor is vernieuwing en uitbreiding nodig en wordt ingezet op optimalisatie van de arbeidsomstandigheden. Om hier invulling aan te kunnen geven, begeleiden we in eerste instantie een bestemmingsplanprocedure voor het vergroten van een

bestaand bouwblok. In dit bouwblok zijn een kaasmakerij met alle daarbij behorende voorzieningen en benodigde opslagruimte beoogd. Na de bestemmingsplanwijziging werkte ons team aan een nieuw ontwerp en de verdere technische uitwerking. Daarvoor werd dit jaar de vergunning verleend.

**POLSBROEK** – Kaasboerderij Verweij houdt zich voortdurend bezig met innovatie en verbreding binnen hun bedrijfsvoering. Het familiebedrijf streeft – met oog voor mens, dier en natuur – naar een zo kwalitatief mogelijk eindproduct: echte lekkere kaas van de boerderij!

Nu vindt er afstemming plaats over de realisatie van de bouwplannen. Naar verwachting worden die in 2025 concreet. Hier ligt nu een toekomstbestendig bouwplan waarmee de goede naam van Kaasboerderij Verweij hooggehouden kan worden door de komende generaties kaasmakers.

# Hoe is het nu met?

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

## Woonleefgemeenschap **Den Dikken boom**

**OUDEKERK AAN DEN IJSSEL** – Op de locatie IJsseldijk Noord 123 kan gestart worden met de realisatie van een woonleefgemeenschap. In de raadsvergadering van september 2024 sprak de gemeente Krimpenerwaard zich positief en zeer lovend uit ten aanzien van het plan. Dat betekent dat de plannen verder uitgewerkt worden. We nemen je mee!



Op het terrein van De Dikken Boom ontstaan straks vijf appartementen in het Monument, tien appartementen in de karakteristieke schuur, elf woningen in de voormalige stal en vijf royale eengezinswoningen. Het terrein krijgt een gemeenschappelijk buitenterrein en twee ontmoetingsruimten. Daarnaast is er ruimte voor een buurtschuur en een kinderdagverblijf, dat geëxploiteerd zal worden door De Waardse Kids. Een ontwikkeling volgens het concept van 'Wonen met meer'.

De appartementen zijn compact ingericht. Dit is een bewuste keuze, omdat in het plan veel gemeenschappelijke ruimten zijn. Een van die gemeenschapsruimten bevindt zich in de karakteristieke te behouden

schuur en is 'De Deel' genoemd. Deze ruimte is ingericht met een keuken. De tweede gemeenschapsruimte heeft de naam 'De Bezige Bij' gekregen. Deze ruimte wordt deels commercieel ingezet en tevens beschikbaar gesteld voor de bewoners van de woonleefgemeenschap.

De bewoners zorgen samen voor het onderhoud van het terrein. Via de VVE wordt gespaard voor onderhoud aan de gebouwen en de klussen die moeten worden uitbesteed aan professionals. Op dit moment wordt de mogelijkheid onderzocht om ook dagbesteding te realiseren bij Den Dikken Boom. We hopen volgend jaar weer meer te vertellen over alle ontwikkelingen. ●

De Waardse Kids is dé kinderopvang-organisatie in de gemeente Krimpenerwaard en Polsbroek. De professionals van de Waardse Kids zetten zich dagelijks in om vanuit alle verschillende locaties, kinderen een warm nest te bieden. De peuteropvang Bambini van Waardse Kids sloot echter in 2023 en wordt in het dorp Ouderkerk aan den IJssel zeer gemist. Manager van de Waardse Kids Marja Katoen gaf in de raadsvergadering het volgende aan: "Het project Den Dikken Boom biedt de mogelijkheid om op een unieke locatie in Ouderkerk a/d IJssel kleinschalige kinderopvang te bieden waar peuteropvang Bambini opnieuw onderdeel van kan uitmaken. Het kleinschalige karakter spreekt ons erg aan. Met de realisatie van deze locatie komen er voor ouders meer mogelijkheden voor de opvang van hun kind in de leeftijd van 0-4 jaar en in de basisschoolleeftijd, waar ook door ouders bij Waardse Kids diverse malen naar gevraagd is."

## Ruim en landelijk wonen **op Laanwijk**

**LOPIK** – Een boerderij van meer dan 400 jaar oud die in ere wordt hersteld. In de vorige editie schreven we over de geschiedenis van het plan. In het monument worden vier bijzondere en unieke woningen gerealiseerd. De nieuwe bestemming is een droom waarvoor veel geduld nodig is. Het verlenen van de vergunning duurt langer dan verwacht. Maar 'aan ieder nadeel zit meestal ook een voordeel'. Zo ook voor dit project.



Degenen die het op voorhand al zagen zitten om op deze prachtige plek, in een monumentale boerderij, te gaan wonen, kregen nu de kans om zelf te gaan restaureren, verbouwen en te starten met onderhoudswerkzaamheden. Dat was – gezien de staat van het gebouw - nodig ook. Door de inspanningen van deze jonge en enthousiaste mensen, de toekomstige bewoners, krijgt het monument stukje bij beetje zijn oude glorie weer terug. Stichting Behoud Laanwijk, een initiatief van de vorige eigenaar van een deel van het monument (vanwege generaties familiebezit) kan trots zijn op de inspanningen tot nu toe.

### **SLOTGRACHT**

Een ander voordeel is dat de vorige bewoners nu wat extra tijd hadden om afscheid te nemen van deze mooie plek en de opgeslagen spullen elders onderdak te geven. Deze spullen stonden in de oude opstallen, die gesloopt worden en plaats maken voor de nieuwe schuurwoningen. Dit in het kader van 'ruimte voor ruimte' en herstel van het kenmerkende boerderijensemble. Ook het opnieuw aanbrengen van een soort 'slotgracht' – die vroeger het ensemble omsloot – draagt bij aan een herkenbaar stuk cultuurhistorie.

Een derde voordeel ontpopte zich tijdens het proces. Om het plan completer te maken, bedachten we om een tweede hooiberg toe te voegen aan het plan. In het verleden kende de boerderij ook twee hooibergen. De toevoeging ervan in het nieuwe plan

geeft het totaal meer samenhang. Bovendien krijgt iedere bewoner hierdoor straks meer privacy en ontstaan er extra overdekte parkeerplaatsen voor de verschillende eigenaren.

### **DRIE UNIEKE BOUWKAVELS TE KOOP**

De ontstane voordelen stapelen zich op deze manier op. Geduld wordt soms echt beloond! We hopen op niet al te lange termijn verder te kunnen. Op dit moment wordt onderzocht of de bouwkavels met woningen compleet gebouwd of met enkel een bouwplan verkocht gaan worden. De laatste optie geeft kopers enige inspraak bij keuzes rondom bijvoorbeeld afwerking.

De beelden geven een impressie van wat bedacht is op deze plek! ●



## Woningbouwprogramma **Zeldenrust**

**BENSCHOP** – Het plan Zeldenrust heeft al jaren onze aandacht. En vanzelfsprekend niet alleen die van ons. Een grote groep geïnteresseerden volgt de ontwikkelingen op de voet. Het is een proces dat veel geduld vraagt van alle betrokkenen. Dit jaar werden de plannen weer meer concreet. Dat hield echter ook in dat het woningbouwprogramma gewijzigd werd ten opzichte van wat eerder gedeeld is. Tijdens een informatieavond in september lichten we het beoogde conceptbestemmingsplan met het vernieuwde woonprogramma toe. Nog steeds is het enthousiasme overweldigend.

In 2016 begonnen we met een plan van totaal 66 woningen. Met een ateliergroep is destijds gezocht naar optimalisaties op esthetisch en maatschappelijk vlak. Er bleken echter verschillende belangen te zijn waardoor het plan eerst is teruggebracht naar 50 en uiteindelijk 42 woningen. Het is jammer dat het aantal woningen dat nu ingetekend is, na wijziging van de plannen, lager ligt. Bovendien zijn de prijzen – als gevolg van de bouwkostenstijging – in de tussentijd gestegen. Voor hen die een woning verkopen is de pijn wellicht minder groot, voor starters wordt het helaas steeds lastiger. Toch ligt er nog steeds een prachtig plan met een diversiteit aan woningen voor alle doelgroepen, met een accent op seniorenwoningen – zowel sociaal huursegment als koopwoningen. We geloven dat dit project daarom nog steeds een welkome bijdrage levert aan een goede doorstroming van de woningmarkt in Benschop.

### INLOOPAVOND

In september organiseerden we een inloopavond om vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan een update te geven. Dit deden we in samenwerking met de organisaties Woningraat (woningbouwvereniging) en Stichting Wonen met Meer, het streekmuseum en gemeente Lopik. De aanwezigen kregen een concreter beeld van het woningbouwprogramma en een ruwe prijsindicatie (prijspijs 2024).

## Tot hier ãn toe

**VLIST** – Bijna niemand begrijpt het. Maar soms lopen dingen anders dan gedacht en gepland. Hoe leggen we het proces rondom de ontwikkelingen van Tot hier ãn toe in het kort uit? Er lag al een vergunning voor dit prachtige bouwplan en velen zijn en waren enthousiast. Er waren kopers, de bouwer stond klaar en heeft een groot deel van de materialen al ingekocht. Er is echter een ‘maar’. Dat vraagt geduld, volharding, zelfbeheersing van vooral de initiatiefnemers Jan en Teuni Rijnveld.



Het bouwplan voor Tot hier ãn toe bevat, naast twee woningen in het rijksmonument, nog negen woningen. De bouwvergunning voor het project ligt er maar deze is nog niet onherroepelijk omdat er een bezwaar is ingediend. En wanneer er geen 100% vergunning is, wil en kan de bank een woning niet financieren. Het is nog niet bekend wanneer de uitspraak zal zijn, vanwege een achterstand bij de rechtbank.

Wat de bezwaren zijn tegen de plannen rondom Tot hier ãn toe? Wij denken dat vooral de mondigheid van medelanders en de scheefgroei in rechten en plichten oorzaak zijn. De hele maatschappij verhardt en verkilt, iedereen denkt op zijn of haar strepen te moeten gaan staan. Soms zijn het de vleermuizen, zeldzame kikkers of zelfs huismussen die een bouw zomaar een jaar of langer kunnen vertragen als daar aan de voorkant niet goed op ingespeeld is met de uitvoering van onderzoeken en zo nodig het realiseren van mitigerende maatregelen. Soms zijn het de burens die niet willen dat er in hun achtertuin gebouwd wordt. In dit geval gaat het om de bescherming van de zogenaamde ‘molenbiotop’. Dit is van oudsher een beschermingszone om voldoende wind te waarborgen voor de windmolens in Nederland. Het begrip wordt gebruikt om de omgeving waarin een molen functioneert aan te duiden en te beschermen.



### BOERENERF

Tijdens de informatieavond werd ook (opnieuw) een en ander gedeeld over de aanvullende voorzieningen op het terrein. De uitstraling van het plan is ‘boerenerf’. In de hooiberg wordt een ontmoetingsruimte gerealiseerd. Er zijn gezamenlijke moestuinen, een tuinberging en een hobbykas. Op het terrein kan straks een kleinschalig streekmuseum bezocht worden. Ook is er een voor iedereen toegankelijke dierenweide.

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 parkeerterrein bij de kerk en de begraafplaats blijven wezenlijk onderdeel van het plan en verlagen de verkeersdruk over het dorpsplein. 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.

### TIJDSPAD

Nadat alle belangen en benodigde onderzoeken en onderbouwingen op elkaar zijn afgestemd, heeft het bestemmingsplan al eerder ter inzage gelegen bij de gemeente Lopik. Daarna vond opnieuw verder onderzoek en onderbouwing plaats, de spreekwoordelijke puntjes werden op de i gezet.



Op 26 november 2024 heeft de gemeenteraad van Lopik zich unaniem positief uitgesproken en het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld. Als er geen bezwaren komen, hopen we in het najaar van 2025 te kunnen starten met de bouw. We verwachten dan medio 2027 klaar te zijn. We houden geïnteresseerden en kopers hiervan op de hoogte. Als lezer kan je volgend jaar opnieuw een update verwachten! ●



### MEER ZIEN?

Nieuwsgierig naar de precieze invulling van het woonprogramma?

Scan de QR en lees en zie meer:

[www.verstoep.nl/actueel/zeldenrust](http://www.verstoep.nl/actueel/zeldenrust)



De molenbiotop staat nog steeds in het bestemmingsplan. Het is nu de vraag of deze nog zo belangrijk is. De molen is niet meer economisch van belang, maar vertegenwoordigt wel een stuk cultuurhistorie. De discussie die wordt gevoerd gaat over iets minder windvang (welke geschat wordt op 1%) uit het noordoosten, een windrichting die niet dominant is, waardoor de wieken van de molen iets minder frequent kunnen draaien. De cirkel van de molenbiotop op de bestemmingsplankaart is volgens sommigen ‘heilig’ en bepalend, ondanks dat er straks aanzienlijk minder bebouwing is dan voorheen wat maakt dat er juist meer doorzicht naar de molen ontstaat vanaf de West Vliesterdijk. Daarbij is het opmerkelijk dat eerder wel binnen de cirkel van de molenbiotop nieuwbouwhuizen zijn gebouwd.

### TOT HIER ãN TOE... EN NIET VERDER?

Ja, zeker wel. Stap voor stap wordt er gebouwd. We hopen dat in alle redelijkheid en billijkheid een goede afweging gemaakt zal worden. De gemeente (college van B&W) stemden in met het bouwplan en maakten een maatschappelijke afweging. Zij gingen al akkoord met de weerlegging van nut en noodzaak van minimale wind die mogelijk niet de molenwieken zou bereiken. Het woord is nu aan de rechter. Inmiddels heeft een deel van eerdere kopers afgehaakt, zij hebben elders wat gekocht. Regelmatig wordt naar de ontwikkelingen gevraagd en ongetwijfeld zijn er straks nieuwe gegadigden. We hopen dat, na de uitspraak van de rechter, de bouw in een hogere versnelling kan gaan. Met Jan en Teuni hebben we de stelling ingenomen: het plan is te mooi om niet waar te maken. ●

# Bedrijfsmatige ontwikkelingen

Of het nu gaat om opslagruimtes, productiehallen, kantoren, showrooms of een combinatie van deze functies – wat vaak het geval is – ons bureau heeft ruime ervaring op dit gebied. De afgelopen jaren hebben we voor veel bedrijven een belangrijke rol gespeeld bij het realiseren van hun nieuwe bedrijfshuisvesting. Vaak nemen wij het initiatief om aannemers te benaderen voor de bouw van nieuwe projecten. We zijn niet gebonden aan specifieke partijen en beschikken over een uitgebreid netwerk van aannemers. Tegelijkertijd gebeurt het regelmatig dat aannemers ons benaderen.

Zij hebben kennis van geplande ontwikkelingen en schakelen ons in voor advies, ontwerpwerk of specifieke berekeningen.

## Ontwerp nieuwbouw bedrijfspand voor Prinsen Vastgoed BV

**WIJK BIJ DUURSTEDÉ** – ‘Buurmans grond komt maar één keer te koop’. Dit gezegde was helemaal van toepassing op een braakliggend stuk grond op bedrijventerrein Broekweg. Het perceel werd door de gemeente te koop aangeboden. Het grenst direct aan het terrein van Prinsen Wisselbouw BV en dus had dit bedrijf direct belangstelling. De aankoop zou niet alleen Prinsen Wisselbouw uitbreidingsmogelijkheden bieden; een goede invulling van dit perceel bracht ook een verbetering aan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein in zijn geheel.



Om in aanmerking te komen voor dit stuk grond kon deelgenomen worden aan een inschrijving. Aan de hand van een punttoekenning zou een nieuwe grondeigenaar gekozen worden. In de punttoekenning speelde het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit een rol. Onze opdrachtgever wilde bij hun inschrijving een gevisualiseerd bouwplan aanleveren om hun kansen te vergroten.

### ACHTER HET NET VIJSEN

Op dit perceel bedachten we een nieuw bedrijfspand voor Prinsen Wisselbouw: een representatief en kwalitatief plan, van waarde voor de uitstraling van het bedrijventerrein. Helaas, ondanks een positieve beoordeling van het ontwerp werd op andere onderdelen minder hoog gescoord. De grond werd helaas toegekend aan een van de andere inschrijvers. ●



## Uitbreiding assemblagehal voor Stinis Holland B.V.

**KRIMPEN AAN DE LEK** – Aan de oever van rivier de Lek is het bedrijf Stinis Holland B.V. gevestigd. Het bedrijf ontwikkelt en produceert geavanceerde spreaders en andere hijs- en hefwerktuigen voor de overslag van onder andere zeecontainers. Stinis is een familiebedrijf en bestaat al bijna 200 jaar: het fundament van het bedrijf is gevormd in 1830. Sinds 1967 focust het bedrijf op container spreaders en ander container handling equipment. Inmiddels telt de locatie in Krimpen aan de Lek 120 werknemers, is er een productielocatie in Maleisië en kent Stinis een verkoopkantoor in Singapore. De ‘ship-to-shore’ spreaders onderscheiden zich in kwaliteit, veiligheid, duurzaamheid en effectiviteit.



Het traject voor het wijzigen van het bestemmingsplan en het aanvragen van de benodigde bouwvergunning werd met succes doorlopen. Dit jaar werd daadwerkelijk gestart met de bouw van de bedrijfsuitbreiding op het direct aangrenzende terrein - een langgekoesterde wens van Stinis. Het bouwplan ziet toe op een vergroting van zo'n 5000m<sup>2</sup> productieruimte en magazijn en 500m<sup>2</sup>

aan kantoor- en vergaderruimte. Klapwijk Aannemersbedrijf voert dit omvangrijke bouwplan uit. Ons team is ook nu nog nauw betrokken. In goed overleg met andere partijen wordt invulling gegeven aan de definitieve technische- en esthetische uitvoering. De aandacht gaat uit naar zowel het exterieur als het interieur. Een veelzijdige opdracht: we kijken uit naar het eindresultaat! ●

## Nieuwbouw bedrijfsunits op de Nieuwe Wetering



**BERGAMBACHT** – Aan de Steenfabriekstraat op bedrijventerrein de Wetering wordt op dit moment hard gewerkt aan de realisatie van 11 bedrijfsunits. Dit bouwplan is gesitueerd aan de achterzijde van het terrein van Infra Groep BV. In een eerder stadium waren we al betrokken bij plannen op dit stuk grond, dit jaar werden de plannen uitgebreid en dus nog concreter.

Het resultaat? Een ontwerp dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het bedrijventerrein. Het bouwplan past qua uitstraling goed bij het bedrijfspand van Infra Groep. Met dit plan ontstaat bovendien een goede afhechting langs de openbare weg en daarbij wordt buitenopslag van de bestaande bedrijfsvoering op deze manier netjes ingepakt. Er worden bedrijfsunits gerealiseerd met een oppervlakte van ongeveer 70m<sup>2</sup> op de begane grond. De units hebben aan de straatzijde een loop- en overheaddeur. Alle units worden opgeleverd met een eigen meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Ze zijn voor de helft voorzien van een entresolvloer. Dat biedt mogelijkheden en maakt de units geschikt voor verschillende type bedrijven. ●

# Feestelijke opening **watertoren Lopik**

**LOPIK** - Onder prachtige weersomstandigheden werd in de zomer van 2024 de oplevering en afronding van de verbouw werkzaamheden van de watertoren in Lopik gevierd. Een uniek project waarbij aan alle details te zien is dat het plan met zorg en aandacht uitgewerkt en gerealiseerd is. Als bureau zijn we vanaf het allereerste begin betrokken geweest bij de totstandkoming van de plannen.



## VOORSELECTIE

Na de eerste bezichtiging van de watertoren in 2019 werd al snel de potentie van dit unieke object duidelijk. Familie Littel zette hun zinnen op aankoop van deze watertoren. Het plan van dochter Maaïke Littel, die op dat moment bij ons bureau afstudeerde op de transformatie van de watertoren, gaf de doorslag. Uit een selectie van achttien plannen kwam het plan Verstoep als beste uit de bus op basis van kwaliteit en haalbaarheid. Nadat de aankoop van de watertoren geregeld was, volgde de verdere technische uitwerking en het aanvragen van de benodigde vergunningen. Een proces waar we vanuit Verstoep nauw bij betrokken zijn geweest. Nadat alle voorbereidingen waren getroffen, werd gestart met de bouw.



Inmiddels zijn we vijf jaar verder en heeft de officiële opening in de zomer plaatsgevonden. Er was veel belangstelling: bijna 1700 (!) geïnteresseerden kwamen het eindresultaat bewonderen. De Watertoren is ingevuld met een gezamenlijke hoofdentree op de begane grond, zes appartementen, een bed & breakfast met drie kamers en een topverdieping die bij speciale gelegenheden opengesteld kan worden. Vanuit Verstoep zijn we trots op de bijdrage die wij konden leveren aan de transformatie van dit markante gebouw midden in de polder. ●



## PLEIN 19 krijgt terras in Schoonhoven Noord

**SCHOONHOVEN** – Restaurant PLEIN 19, gelegen aan de Albert Plesmanstraat 19, heeft een terras gekregen. Het restaurant, dat al afhaalmogelijkheden biedt, benaderde ons begin 2024 voor hulp bij het aanvragen van de benodigde vergunningen om een terras te realiseren. Het naastgelegen plein tussen de Lidl en Plein 19 was de ideale locatie maar had nog niet de bestemming die nodig is voor een terras.



In nauwe samenwerking met eigenaar Abdel Abchrim heeft ons team het vergunningstraject doorlopen en met succes. Dankzij de komst van het terras is Plein 19 nu een volwaardige horecalocatie, die perfect past in het recent vernieuwde winkelcentrum van Schoonhoven-Noord.

Tijdens het vergunningstraject werden omwonenden geraadpleegd. Zij zijn blij met de realisatie van het terras. Hoewel het terras aan het einde van de zomer 2024 al in beperkte mate open was, staat de volwaardige opening voor het voorjaar van 2025 gepland. Iedereen is dan van harte welkom om het terras te komen testen met een lekker drankje en een smakelijke maaltijd. ●

## Feestelijke opening nieuwbouw kerkelijk centrum

**NIUWLAND** – Op een prominente plaats in het hart van de dorpskern staat al eeuwenlang een prachtig kerkgebouw. Hier is de Hervormde Gemeente Nieuwland gevestigd: een kerkelijke gemeente die wekelijks bijeenkomt en daarnaast tal van activiteiten organiseert. Sinds kort is dit mogelijk vanuit hun gloednieuwe verenigingsgebouw annex kerkelijk centrum 't Kruispunt.



Nu de bouw dit jaar werd afgerond, is een lang gekoesterde wens in vervulling gegaan. Er staat nu één nieuw gebouw waar alle activiteiten georganiseerd kunnen worden in plaats van verspreid over de twee bestaande verouderde gebouwen.

## PASSEND IN DE DORPSKERN

Een van de nazomerdagen kreeg een feestelijk tintje: onder grote belangstelling werd het nieuwe kerkelijk centrum in gebruik genomen. Er waren veel enthousiaste reacties te horen over het door-

lopen bouwproces en het uiteindelijke resultaat hiervan. Een nieuw gebouw dat ruimtelijke gezien heel goed past in de dorpskern van Nieuwland. De nieuwbouw is voorzien van 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. Het kerkelijk centrum is nu voorzien van alle gemakken en sluit – niet minder belangrijk – qua duurzaamheid aan bij de eisen van nu. ●

# 30 jaar Verstoep, 25 jaar een team

## Woorden van waardering door Arjan

De oprichting van het bedrijf Verstoep is inmiddels 30 jaar geleden. Dit is dan ook een goed moment om te delen wat me van het hart moet.

Ooit 'alleen' begonnen op de zolder aan de Wal 53 in Schoonhoven, inmiddels meer dan 25 jaar niet meer alleen.

Wat ben ik dankbaar voor alle medewerkers, het hele Verstoep-team, dat zich door alle jaren heen heeft ingezet om invulling te geven aan een niet specifiek bedrijfsplan en niet vastomlijnde bedrijfsvisie. Veel zat en zit in mijn hoofd, gedachten gaan soms alle kanten op. Als vanzelf worden oplossingen bedacht en worden deze gevraagd of ongevraagd geopperd. Soms heel vermoeiend voor anderen... moeten we nu weer wat aanpassen? Jawel. Als het anders of beter kan, waarom niet?

Door de jaren heen is er heel wat veranderd. Ik durf het woord personeel dan ook niet te gebruiken. Zie alle mensen binnen het team, maar ook mensen van aanverwante bedrijven, onderzoek- en adviesbureaus als medewerkers, collega's; mensen van vlees en bloed op gelijke voet. Dankbaar ben ik voor de inzet van allen. Ieder op haar of zijn manier met specifieke kwaliteiten, gaven, talenten en (on)mogelijkheden. Dankbaar voor deze hele stabiele club mensen die ook bereid zijn om als iets even niet lukt of als er zorgen zijn thuis of in de familie of vriendenkring, voor collega's waar te nemen.



Dankbaar dat we zo breed kunnen opereren en veel meer zijn dan een tekenbureau. Samen zijn we sterk en verzetten we veel werk. Dankbaar dat we ook 'eigen ontwikkelingen' kunnen doen. Onze passie om nieuwe woonconcepten tot stand te brengen worden niet alleen vanuit het adviesbureau aangewakkerd, met een mooie club vakmensen worden deze ook gerealiseerd.

Maar - eerlijk is eerlijk - niet alles lukt altijd. De verwachting van veel mensen is soms erg hoog. De verwachtingen en vragen om op allerlei terrein mee te denken en oplossingen

aan te dragen, zorgen er soms ook voor dat we niet altijd weten wie, wat als eerste op te moeten pakken. Moeten we dan 'nee' gaan zeggen, vragen we ons dan af. Dat vinden we lastig. Het gevolg is dat mensen soms wat langer moeten wachten. Maar wachten en geduld blijken in sommige gevallen ook extra kansen te bieden. De tijd moet rijp zijn om wensen ook te realiseren.

Dankbaar ben ik ook met compagnon Corné van Roest. Wij hebben elkaar nodig, vullen elkaar aan.

Dankbaarheid is in mijn hart en gaat vanuit mijn hart naar anderen. Misschien wordt die dankbaarheid te weinig uitgesproken, maar dan bij deze van harte-gemeend genoteerd!

Het team wordt steeds completer, meer divers, zelfstandiger. Ik zou niet meer terug willen en kunnen naar 'alleen'. Wellicht komt er steeds meer ruimte voor nog weer andere passies. Het leven is meer dan bouwen en plannen maken; veel mensen vragen niet om nieuwe ruimte, maar om aandacht; te veel mensen wonen en leven alleen.

Soms gaat persoonlijke aandacht en het werken ook mooi samen; ontstaan er vriendschappen en/of hartverwarmende momenten. Na 30 jaar nog steeds enthousiast, een sneller kloppend hart als het gaat over bouwen, steeds minder zelf actief, meer overlatend en overdragend aan anderen? In ieder geval dankbaar en blij dat er een Verstoep-team is dat verder wil en samen meer kan dan iemand alleen. ●

*Arjan Verstoep*

## Team Verstoep

Ook in 2024 vonden binnen ons team ontwikkelingen plaats die het vermelden waard zijn.

Vorig jaar lieten we al een aantal nieuwe gezichten zien, ook dit jaar is ons team verder uitgebreid. Om invulling te kunnen geven aan de vele vraagstukken met betrekking tot het ruimtelijke domein plaatsten we een vacature voor 'Medewerker ruimtelijke ontwikkeling'.

We zijn blij dat deze openstaande functie inmiddels ingevuld is door Annelies, die zich op deze pagina voorstelt. Zij versterkt het RO-team van Verstoep, ook daarover hieronder meer.

Ten slotte delen we ook een stukje tekst en foto's over een noemenswaardig jubileum.

### ANNELIES CLUISTRA STELT ZICH VOOR

"Ik ben Annelies Cluistra en ik woon samen met mijn man Frank in Polsbroekerdam. Ik werk sinds maart 2024 bij Verstoep omdat ik de uitdaging aanging om werk te vinden in mijn eigen woonomgeving. Ik zet me 28 uur per week in als medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling en draag daarnaast een steentje bij aan de ontwikkeltak. De lat bij Verstoep ligt hoog en dat is ook iets wat ik belangrijk vind. Voordat ik bij Verstoep kwam werkte ik bij de Woningbouwvereniging Fien Wonen in Hardinxveld-Giessendam, en daarvoor heb ik op diverse kantoorfuncties in de bouw gehad. In Polsbroekerdam zit ik in het bestuur van de buurtvereniging en van Buurthuis de Triangel. Een maatschappelijke bijdrage leveren is mijn passie. Tijdens mijn eerste werkervaringen bij Verstoep blijkt dat er voldoende ruimte is om daar invulling aan te geven binnen de projecten die er zijn.



### RO-TEAM

Binnen ons team zijn Jaco de Jong en José Renes al langer actief in het werkveld van ruimtelijke ordening. Zij hebben veel ervaring in het begeleiden van projecten die te maken hebben met het ontwikkelen van nieuwe bestemmingen. Daarbij is het meer dan eens nodig om een haalbaarheidsstudie uit te voeren. Ook richten ze zich op kansen en uitdagingen die zich voordien in het buitengebied. Met de komst

van Annelies is dit 'RO-team' verder versterkt. Samen richten zij zich specifiek op de vele RO-gerelateerde vraagstukken. Of het nu gaat om het herbesteden van voormalige agrarische bedrijven, het toevoegen van woningen in het buitengebied, omzetten van voormalige (agrarische) bedrijfswoningen, verbreden van bedrijfsvoeringen - ons team heeft de juiste kennis en ervaring om de kansen die zich voordoen om te zetten tot daadwerkelijke realisatie hiervan.



### 25-JARIG JUBILEUM

Dit jaar hadden we een noemenswaardig jubileum te vieren. Met een dienstverband van inmiddels meer dan 25 jaar (!) behoort Arjan Verburg tot een van de oudgedienden binnen ons bureau. Voor veel van onze klanten vormt Arjan een baken van vakinhoudelijke- en technische kennis. Ook op zijn grote mate van creativiteit wordt vaak aanspraak gedaan. Op een voor ons inmiddels kenmerkende, rustige en overdenkende wijze weet Arjan zijn kennis in de praktijk te brengen. Het resulteert al jaren in de realisatie van tal van prachtige projecten.



# Negeren of nieuwe ontwikkelingen initiëren

## Onze visie op het wassende water

Soms zijn er projecten waarvan je weet dat het er ooit van gaat komen. Je gelooft erin! Echter de tijd is nog niet rijp. Of beter, de tijd is wel rijp maar het beleid nog niet. Iedereen omarmt het idee. Maar de deuren op het provinciehuis en gemeentehuis blijven dicht; koudwatervrees? Er is geen tijd, geen beleid. Een enkeling merkt toch wel op dat het idee zo gek niet is. Waar hebben we het over?



Dat we in Nederland zullen moeten dealen met het veranderende klimaat is een gegeven. We bouwen al heel lang woningen onder de zeespiegel, daar schrikken we als Nederlander toch niet voor terug. Maar, het is niet alleen de zee die moeten we keren. We hebben we tegelijk te maken met steeds heftiger en natte periodes met extra veel water dat via de wolken en rivieren uit de bergen op ons afkomt. Daarbij blijft onze (veen)bodem alleen maar verder dalen.

Onze voorouders hebben hard gewerkt aan de rivierdelta's. De meeste rivieren waren voorzien van een zomer- en een winterdijk met daartussen de uiterwaarden. De uiterwaarden waren het ademend vermogen van de rivier. In de winter stond deze vol met water en in de zomer was het vruchtbare grond. Dit principe van het 'ademend vermogen' zouden we ook kunnen toepassen om beter om te gaan met het veranderende klimaat in combinatie met het 'stijgende' woningtekort.

### DRIJVEND BOUWEN

Drijvend bouwen is dé oplossing. Maar dat kennen we (nog) niet echt. Alleen heel beperkt voor luxe watervilla's. Blijkbaar zijn we vergeten hoe vloten, drijvend hout, mensenhoofden boven het water hielden in 1953. Nee, we gaan niet dramatiseren. Het water hoeft voor Nederlanders geen bedreiging te zijn, maar kan als draager gebruikt worden voor betaalbare woningen. Eeuwenlang gingen en gaan Nederlanders voorop op het gebied van watermanagement. Onderscheidende en vernieuwende technieken zijn ontwikkeld vanuit eigen ervaring en die gaan heel de wereld over. Nederlandse know-how wordt elders al wel ingezet voor drijvende steden. Blijkbaar moet er eerst weer een 'waterramp' gebeuren in Nederland voordat ogen opengaan voor een nieuwe ontwikkeling; niet alleen het water keren en tijdig afvoeren, maar ook het water benutten als flexibele bodem om veilig en betaalbaar te kunnen wonen.

### LOCATIE BESCHIKBAAR

Het ademend vermogen voor de woningmarkt kan opgelost worden met waterwoningen. Het zit hem ook nog daarin dat je kan variëren in behoefte qua aantallen woningen, modulair afkoppelen als er te veel zijn en aankoppelen als er meer woningen nodig zijn. De plek om dit te doen is ook de plek waar de inspiratie vandaan komt: de uiterwaard. Er zijn plekken in onze regio waar dit prima kan. We hebben een locatie be-

schikbaar nabij een kern waar dit vrij eenvoudig uitgevoerd kan worden. Alleen is het beleid nog niet rijp, hebben we onlangs meegekregen. Waar je zou denken: grijp deze kans, ga aan de slag met de uitdagingen waarvoor we staan. Er moet wellicht eerst nog veel water door de rivier om het provinciale beleid hiervoor op orde te krijgen.

### DE BOOT AFHOUDEN

Wat is dan de belangrijkste afweging om het (nog) niet te doen, de 'boot' af te houden? Op de locatie die we voor ogen hebben zou de afstand tot de bebouwde kom te groot zijn, de bebouwing zou dicht bij het centrum en de voorzieningen moeten. Problemen kan je opzoeken, maar ook oplossen. "We moeten woningen bouwen," roepen heel veel Nederlanders. "Jawel, maar niet in mijn achtertuin," schreeuwen er net zoveel terug.

Dat geschreeuw hoeft dus geen probleem meer te zijn. Als je water terugbrengt geeft dat ruimte voor uitzicht, flora en fauna en jawel; ook de kans om extra en vooral ook betaalbare woningen te bouwen.

Het mooie van bouwen in de uiterwaard? Het tast de uitstraling van een stad- of dorpsrand niet aan, het tast de natuur niet aan, het levert geen of beperkte bezwaren op vanwege afstand tot bestaande woningen. De infrastructuur naar de woningen is minder kostbaar dan normaal, er hoeven geen dure tuinen aangelegd te worden met het risico dat ze na vier jaar weer moeten worden opgehoogd en er is openheid rondom de woonomgeving.

En stel nu dat er over 30, 40, 50 jaar minder woningen nodig zijn omdat er ook nog krimp kan komen qua inwoners? Dan kunnen de drijvende woning naar elders, kan het water weer uit de uiterwaard, en het gras weer groeien. En dat alles zonder vervelende littekens, geen verpauperde steden of puinhopen. Open water of weiland zijn binnen no-time weer prachtige natuur.

### VOORBEELDPROJECT

Het plan kan gerealiseerd worden in een gemeente waarvan de gemeenteraad dit plan wel ziet zitten. Ook de woningbouwcoöperatie is enthousiast; doe er maar 20, 30, 40 of heb je nog meer? Het zou een voorbeeldproject kunnen zijn dat op meerdere plaatsen kan worden uitgerold. Tot die tijd rijp is, zullen we helaas moeten wachten.

Tot die tijd dobberen we voort, laten we onze dromen en ideeën niet wegvaren. ●



## MVO: lokale en internationale betrokkenheid

Welke plek heeft MVO in onze bedrijfsvoering? We leggen graag uit hoe MVO in de letterlijke betekenis handen en voeten krijgt in ons bedrijf. Ook geven we andere woorden aan de afkorting: MVO in de breedste zin van drie letters.

MVO staat veelal voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, tot stand gekomen om ondernemers bewust te maken van effecten op mens, milieu en maatschappij. Bewust omgaan met energie, een werkplek creëren voor iemand met een achterstand tot de arbeidsmarkt en te focussen op de ontwikkeling van duurzame producten. Je zou kunnen zeggen dat ondernemers gevraagd wordt om niet alleen voor zichzelf bezig te zijn en de focus te verschuiven van directe financiële winst voor eigen belang op het delen van kapitaal en te investeren met het oog op een ander rendement. Voor het Verstoep-team is MVO ook het Omzien naar elkaar binnen de eigen Organisatie, maar ook het Ontdekken van elkaars talenten. We kunnen MVO in onze bedrijfsvoering ook invullen als Maatschappelijk Verantwoord Ontwerpen en Ontwikkelen. Bovendien is MVO misschien ook wel: Maatschappelijke doelen sponsoren of stimuleren. Soms met geld, soms met raad, soms met daden. Het mooie van ondernemen is dat het niet altijd hetzelfde hoeft te zijn.



En zo blijkt MVO vaak ook Maatschappelijke Voldoening Op te leveren. Daarom vinden we het van meerwaarde om verschillende verenigingen of projecten te sponsoren. Door bij te dragen aan lokale acties of bij te dragen aan individuen die bewust tijd en aandacht besteden aan minder bedeelde medemensen, mensen met een beperking, enzovoort. Ook het meebouwen aan zinvolle projecten in het buitenland geeft voldoening. *MVO kan dus ook Mondiale Voldoening Opleveren.*

Het is bijzonder dat er in andere landen soms geen vergunning nodig is. Maak je geld over? Dan wordt er soms de volgende dag gestart met bouwen. Het is heel mooi dat je (bijvoorbeeld) met de sponsoring van een waterpomp op zonne-energie een hele gemeenschap verder kan helpen. Is er water, dan kan er ook gebouwd worden. Sponsor je de bouwmaterialen voor een schoolje, dan is er onderwijs voor kinderen die dat anders misschien nooit zouden krijgen.

De dankbaarheid vanuit dergelijke gemeenschappen overstijgt vaak blijvende negatieve reacties en geklaag in ons eigen land. Reden genoeg om niet alleen geld te doneren, maar ook eens de moeite te nemen om mensen elders te ontmoeten en ook het leven met hen te delen. Onze ervaring is dat wij soms nog meer terugkrijgen dan we zelf geven - al is het alleen maar relativeringsvermogen. Wederkerigheid is daarom ook een woord dat je kan koppelen aan MVO.

*In 2022 bouwden we aan een school in Kenia. Deze is later door de Kenianen zelf afgebouwd.*

# Ontwerpopdrachten voor **particuliere klanten**

Het ontwerpen van nieuwbouwwoningen en het uitwerken van verbouwingsplannen voor particulieren vormt een belangrijk deel van ons werk. Elk jaar opnieuw weten tal van opdrachtgevers ons te vinden. Vanuit jarenlange ervaring begeleiden we hen stap voor stap door het ontwerpproces.

Of het nu gaat om de uitbreiding en verduurzaming van een bestaande woning of de realisatie van een compleet nieuwbouwhuis, telkens weer worden we uitgedaagd om de unieke wensen van onze klanten om te zetten in een passend ontwerp. Bij ons staan maatwerk en klantwensen centraal. Wij nemen graag een adviserende rol op ons, zowel in het ontwerptraject als bij het maken van keuzes

omtrent materiaalgebruik, duurzaamheid, kleursamenstelling en verhoudingen. Deze elementen spelen een belangrijke rol in elk ontwerp. De persoonlijke wensen van onze opdrachtgevers vormen altijd de basis van het eindresultaat. Daarbij zijn we niet gebonden aan een specifieke stijl, wat duidelijk terug te zien is in de diversiteit van onze projecten, zoals ook op deze pagina wordt getoond. ●



## Klant aan het woord

### VRIJSTAANDE WONING EN BIJGEBOUW IN HAASTRECHT

Voor de bouw van een vrijstaande woning en bijgebouw in Haastrecht kozen Walter en Mariëlle voor Verstoep Bouwadvies en Architectuur. Bekend uit de regio en geprezen om hun kennis van agrarische projecten, bleek Verstoep de ideale partner. "Na ons eerste gesprek zag Arjan Verstoep mogelijkheden waar wij nog twijfelden. Dat gaf vertrouwen."

"De medewerkers van Verstoep hebben ons flink ontzorgd. Aan het begin van het traject was voor ons niet te overzien welke stappen genomen moesten worden, met alle regelgeving die erbij komt kijken. Door de kennis en kunde van Verstoep zijn alle stappen soepel doorlopen. Wij hebben gewerkt met Arjan, Corné, Jaco en Gerrit. Ieder had zijn eigen expertise. Er werd goed geluisterd naar onze wensen, elke vraag kan gesteld worden. De drempel is laag om even contact op te nemen en er volgt altijd snel een reactie."



## Klant aan het woord

### UNIEK WONEN AAN DE DIJK

Sanne Zijderlaan en Rudi Noordergraaf fietsen graag door de Krimpenerwaard. "De huizen ontworpen door Verstoep vielen ons op door hun stijl, materiaalgebruik en de mooie details. Toen we zelf een architect nodig hadden, zochten we een partij met gevoel voor de omgeving, maar óók met ervaring in het aanvragen van vergunningen. Onze locatie is namelijk niet simpel: met een rijksmonument in de buurt en op een lang, smal bouwvlak. Het eerste gesprek bij het bedrijf was open en prettig, onze wensen werden direct vertaald naar een eerste schets, dat echt een 'wow'-factor had."

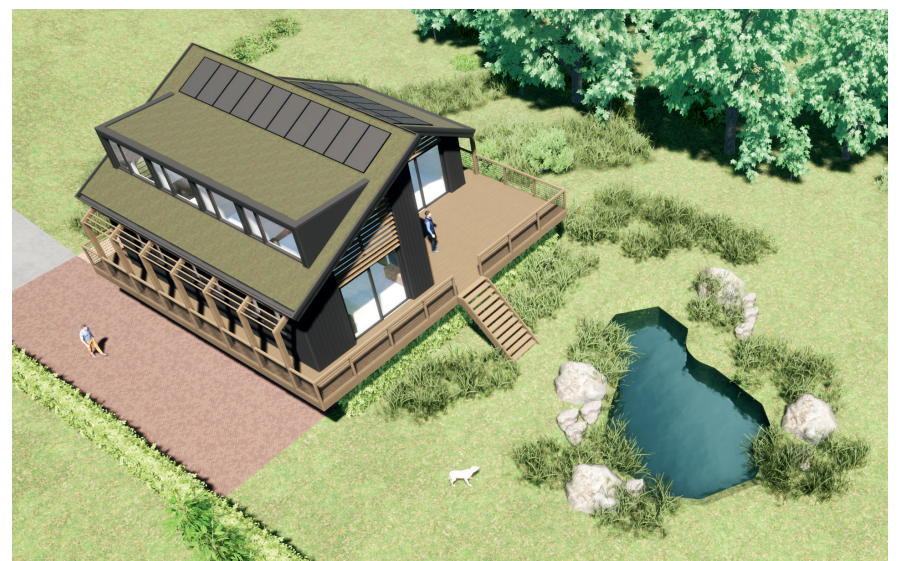
"De Kempische stijl inspireerde ons, onze ideeën werden goed vertaald. Het is een ontwerp geworden volgens de laatste bouw trends en met slimme indelingsideeën. Bovendien werd rekening gehouden met de eisen vanuit het vooroverleg met de gemeente. Stap voor stap zijn we begeleid naar een ontwerp dat we helemaal omarmt hebben!"



## Klant aan het woord

### NIEUWBOUW IN LEKKERKERK

Op aanraden van zijn makelaar nam Brian Groen contact op met ons bedrijf. Brian: "Waar andere partijen geen of weinig mogelijkheden zagen, vond het team van Verstoep wél oplossingen en ingangen om buitendijks te kunnen bouwen. Deze positieve instelling waardeer ik enorm. Er werd niet opgegeven. Het team heeft ervoor gezorgd dat wij hier nu op een prachtige en unieke plek kunnen bouwen."







## 2 bouwkavels aan de Steinsedijk

**TE KOOP** - Op een prachtige locatie in Haastrecht, met een weids uitzicht over de polder, worden twee royale bouwkavels te koop aangeboden. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie worden beëindigd en de bestaande agrarische bebouwing zal worden gesloopt. Hierdoor ontstaat de unieke mogelijkheid om twee vrijstaande schuurwoningen te realiseren, waarbij het karakter van het boerderijensemble behouden blijft.

### WOONKAVEL A

De voorste schuurwoning op bouwkvavel A kan gerealiseerd worden met een inhoud van 650m<sup>3</sup>. Achter de bestaande boerderij komt een bijgebouw in de vorm van een hooiberg, wat bijdraagt aan de landelijke uitstraling van het geheel en de oorspronkelijke agrarische activiteiten op dit perceel. De totale oppervlakte van dit bouwkvavel met aangrenzende gronden bedraagt >6.500m<sup>2</sup>.



### WOONKAVEL B

De achterste bouwkvavel heeft een totale oppervlakte van bijna 1 hectare en biedt de mogelijkheid om een vrijstaande schuurwoning (inclusief bijgebouw) met een inhoud van 950 m<sup>3</sup> te realiseren.

Beide kavels bieden volop mogelijkheden voor het realiseren van een droomwoning met veel privacy en een weids uitzicht. De bestemmingsplanprocedure is inmiddels definitief doorlopen, waardoor de bouwplannen snel vergund kunnen worden. Voor meer informatie of een bezichtiging kun je contact met ons of Schep Makelaars opnemen. Grijp deze kans om jouw of jullie droomwoning te bouwen op deze unieke locatie aan de Steinsedijk! ●

## Nieuwbouw royale 3-onder-1-kapwoningen aan de rand van Waarder

**WAARDER** - In opdracht van Van Bijsterveld Bouw hebben wij de nieuwbouwplannen voor de bouw van een 3-onder-1-kapwoning uitgewerkt.

Deze nieuwbouwwoningen zijn beoogd aan de rand van de dorpskern en hebben gelet op hun ligging een prachtig uitzicht over het aangrenzende polderlandschap.



De 3-onder-1-kapwoningen zijn beoogd als vervanging van één verouderde vrijstaande woning. Gelet op de grootte van het perceel wordt hier dan ook de kans benut om extra woningen in te passen – gezien de grote vraag naar woningen en de wens om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen is dit dan ook een win-winsituatie te noemen. Na overeenstemming over het ontwerp, afstemming met de omgeving en het vervaardigen van de benodigde onderzoeken en onderbouwingen is de aanvraag van de vergunning ingediend. Er wordt uitgekeken naar de verdere afhandeling van deze procedure en de uiteindelijke realisatie van dit mooie bouwplan! ●

## Feestelijke momenten bij Tuincentrum Van der Spek



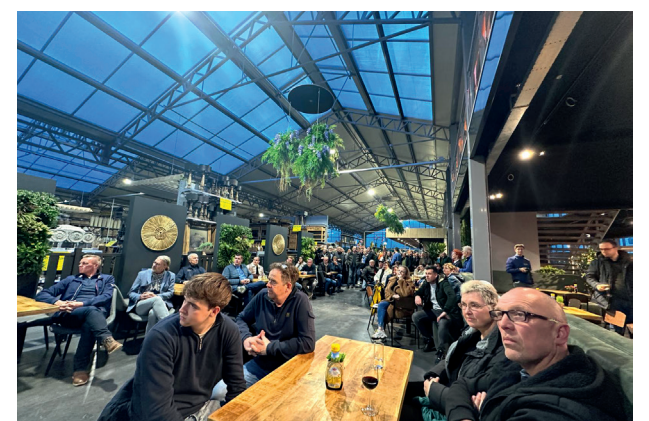
**ZEVENHUIZEN** - De ontstaansgeschiedenis en de bouwplannen van Van der Spek kregen ruim aandacht in een eerdere uitgave van onze nieuwskrant. Afgelopen jaar werd het nieuwe tuincentrum opgeleverd. We kijken terug.

De eerste jaren hebben we ons bezig gehouden met het wijzigen van de bestemming en het aanvragen van de omgevingsvergunning. In 2023 kon dan eindelijk gestart worden 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 bouw. Een logistieke hobbel die met succes werd genomen. Op 20 april 2023 was het zover: de feestelijke eerste paal werd geslagen. Tien maanden later ging de nieuwe winkel open, op 5 februari 2024. Nog niet alles was klaar. De oude winkel moest nog gedemonteerd worden en het resterende deel van buitenterrein moest nog worden ingericht. Intern was er al een feestje. Op de vroege maandagmorgen werd het personeel getraakteerd en toegesproken. Wat er klonk: "We moeten blijven wie we waren; wees vriendelijk, gastvrij, klantgericht. Het Spek-dna is onveranderd."

Op 19 maart 2024 was het écht feest! De officiële opening was letterlijk en figuurlijk een 'spektakel'. Er werden lovende woorden gesproken richting Van der Spek, richting allen die meegewerkt hadden en richting God die dit alles mogelijk heeft gemaakt. Er was dankbaarheid omdat er nog steeds drie generaties Van der Spek aanwezig waren bij de opening.

### GEEN DAG DICHT

Op 3 april 2024 was er weer feest. Alle mensen die hadden meegewerkt aan dit bijzondere project waren uitgenodigd om een stuk dankbaarheid in ontvangst te nemen. Ons team was uitgenodigd, inclusief partners en gezin. Naast een gezellig en 'lekker' samenzijn, kon iedereen winkelen en werd er extra korting verleend. Ton van der Spek bedankte alle betrokkenen met de volgende woorden: "Bij het slaan van de eerste paal speeche ik ook. Toen werd verteld dat we binnen het jaar – en wel in maart 2024 – de nieuwbouw wilden openen, net voor het voorjaar. Het was een enorme uitdaging: binnen 10 maanden 10.000m<sup>2</sup> nieuwbouw realiseren, die ook nog eens inrichten en dan ook nog rekening houden met bestaande bebouwing die weg moest én een winkel die geen dag dicht kon. Het is gelukt! En daar zijn we jullie allemaal heel dankbaar voor!"



Ook voor ons team was dit project een uitdaging die om veel flexibiliteit en inzet vroeg. Toen de bouw startte, moesten nog heel wat keuzes definitief gemaakt worden en tijdens de bouw werden aanvullende wensen geopperd. Onze rol van begeleiding op dit plan is dan ook bovengemiddeld geweest. Het resultaat telt en dat mag er echt zijn. Het tuincentrum voorziet, net als de nabijgelegen verswinkel, echt in een behoefte. Als je de winkel binnenstapt voelt het aan of het áltijd feest is. Een meer dan geslaagd project! ●

# Grote betrokkenheid op herontwikkeling in het buitengebied

Herontwikkelingen hebben onze passie. Een herontwikkeling is met andere woorden: zorgen voor een bestemmingswijziging van de planologische mogelijkheden.

Met groen licht op een bestemmingswijziging kan een herontwikkeling plaatsvinden. We gaan altijd uit van een upgrade van de ruimtelijke kwaliteit en het creëren van een plan met blijvende waarde in de toekomst.

In onze nieuwskrant zijn elk jaar verhalen te lezen over dit soort ontwikkelingen. Het zijn projecten waarvoor vaak een lange adem

nodig is: het kost zeker maanden (en meer dan eens 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 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. Het gaat vaak over ruimtelijke kwaliteit, behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of verbreding van de (bedrijfs) activiteiten waarvoor een bestemmingswijziging of afwijkingmogelijkheid nodig is. Ter illustratie geven we enkele voorbeelden van heel diverse ruimtelijke procedures waarbij we betrokken zijn.

### HENSCHOTERMEER

We zijn al jaren als adviseur betrokken bij dit recreatiegebied midden in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug, in een landelijke krant ‘het bountyparadijs van Nederland’ genoemd. We hebben een actieve rol in het begeleiden van een gewijzigd bestemmingsplan voor deze locatie, inclusief alle afstemming die hierbij komt kijken met overheden, belangenorganisaties en uitvoeringspartijen die zich bezighouden met aanverwante onderzoeken.

### LANDGOED ‘DE VLIST’

Als bureau hebben we het traject begeleid aan de hand waarvan Landgoed Vlist ontwikkeld kan

worden. Een ontwikkeling die toeziet op behoud van een bestaande boerderij als drager van het landgoed, de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen en de oprichting van een beheerschuur. Daarbij hoort ook de ontwikkeling van landgoedgronden, bestaande uit vogelweidegebied, bloem- en kruidenrijk grasland en de garantie dat bestaande openbare wandelpaden behouden en onderhouden blijven.

### HERBESTEMMING DONKEREIND

Op deze locatie in Vinkeveen hebben we een ruimtelijke procedure doorlopen waarmee de realisatie van een schuurwoning achter op het perceel mogelijk wordt gemaakt. Op het terrein waren de agrarische activiteiten al lang beëindigd. De agrarische bebouwing die er nog stond, gaf de mogelijkheid om – als ruil voor het saneren hiervan – een vrijstaande schuurwoning te bouwen. Het biedt de eigenaren de mogelijkheid om een levensloopbestendige woning te realiseren op een voor hen vertrouwde locatie.

Dit zijn slechts enkele voorbeelden van trajecten waar we als bureau een rol in hebben gespeeld. Ook komend jaar staan we graag weer klaar om dergelijke processen te begeleiden!

## Unieke herbestemming rondom Molenerf de Herder!

**OUDEWATER** – Vorig jaar schreven we al over de plannen voor Williskop 180. Een prachtige ontwikkelplek: daar denken zowel de eigenaren als ons bedrijf hetzelfde over. Dit plan is te mooi om te stoppen, maar... geduld is nodig.



Wanneer je Williskop 180 nadert, zie je van afstand een hoge toren. Deze toren is niets anders dan een graanmaalerij, 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 graanmaalerij voor de agrarische sector. De schaalvergroting in de sector en de toenemende concurrentie droegen bij aan de beëindiging van de bedrijfsvoering. Ook de neventak die was ontstaan, had weinig toekomst. Met de wetenschap dat deze locatie zou vrijkomen, trokken lokaal betrokken ondernemers de stoute schoenen aan. Zij benaderden de eigenaren en 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. De bestemmingswijziging is niet zomaar rond vanwege een gebrek aan ambtelijke capaciteit. De initiatiefnemers zijn echter steeds enthousiaster geworden. Inmiddels is ingespeeld op wensen van de gemeenteraad en zijn er meer betaalbare woningen in het plan opgenomen. Ook is er begonnen met het participatietraject. De meeste onderzoeken op gebied van onder andere flora en fauna, bodem en geluid zijn uitgevoerd. Stap voor stap gaan we verder.



### WONEN AAN DE IJSSEL

De gemeente wordt voortdurend opgezocht om samen naar de kansen te kijken. Er moeten meer woningen gebouwd worden en hier ligt een mogelijkheid. In de planontwikkeling wordt rekening gehouden met het verleden. In het ontwerp wordt de kenmerkende molentromp teruggebracht en het oude molenaarshuisje herbouwd. Ook de overige industrieel ogende bebouwing, die refereren aan de activiteiten in het verleden, komen terug. De bedachte woningen zijn qua omvang en budget passend en bereikbaar voor een grote en diverse doelgroep woningzoekenden en doorstromers. We zien het helemaal voor ons: de kenmerkende graanmolen langs het vaarwater van de IJssel, in samenhang met woningen. We hopen komend jaar verdere stappen te kunnen zetten.

# Voormalige bedrijfslocatie omgetoverd tot groene woonwijk

**KRIMPEN AAN DEN LEK** - Op maandag 16 september vierden we 'de laatste paal' van nieuwbouwproject De Groene Buitenkans. Onder het genot van een hapje en een drankje kwamen de kopers bijeen voor dit feestelijk moment. We kijken terug op het proces wat hieraan voorafging. Nadat het bestemmingsplan op 30 mei 2023 werd vastgesteld ging het project echt van start. Deze vaststelling vormt altijd een startsein van de volgende fase: de werkvoorbereiding en vervolgens het inkooptraject.



Gekozen is om de uitvoering door twee partijen te laten doen. Corné Schep legt uit waarom hiervoor is gekozen: "We merkten al snel dat we op deze plek twee verschillende producten wilden neerzetten. De ene aannemer is meer een seriematige bouwer en daarmee geschikt voor het bouwen van de tien rug-aan-rug-woningen en het rijtje van vier eengezinswoningen. Bij de andere drie woningen werd meer maatwerk verwacht. Daarom is gekozen twee aannemers te selecteren voor dit project."

## STATON BOUW

De naam STATON is ontstaan door de samenvoeging van twee materialen, namelijk **STAal** en **beTON**. Het bedrijf is gevestigd in Werkendam en richt zich in hoofdzaak op seriematige woningbouw en utiliteitsbouw, zoals industriële panden, bedrijfsgebouwen, kantoren, scholen, grootschalige (kantoor) verbouwingen, betonbouw. STATON heeft een team van dertig personen dat aangevuld kan worden met een flexibele schil in een brede regio. Bij De Groene Buitenkans werkte STATON met 15 personen.

Corné Schep legt uit: "Voor de 10 rug-aan-rug-woningen en de vier eengezinswoningen is gekozen voor een seriematige woningbouw van geprefabriceerde elementen. De totale doorlooptijd van een project is bij dit type bouw net zo lang als traditionele bouw, maar de bouwtijd op locatie is vele malen korter. Hierdoor is er minder overlast voor de omwonenden."

Jacco Egas sluit zich aan bij Corné Schep: "De doorlooptijd op de bouw is beperkt omdat we alles goed hebben kunnen voorbereiden. De gevelelementen komen compleet met isolatiemateriaal, elektriciteit waaronder stopcontacten, ramen en deuren aan op de bouwplaats. Hier worden ze gemonteerd tot woningen. We zijn daardoor minder afhankelijk van weersomstandigheden. Op de bouw testen we bovendien een nieuwe innovatie, de metselrobot. Metselaars zijn op dit moment erg schaars en de opleiding wordt door weinig jonge mensen gevolgd. Hierdoor investeren we om ook in de toekomst te kunnen bouwen. Al met al is dit een hele innovatieve bouwplaats."

## GRAVELAND & MOLENAAR BOUW

Graveland & Molenaar Bouw is een timmer- en aannemersbedrijf dat actief is in de nieuwbouw, verbouw en onderhoud van gebouwen. Het in Stolwijk gevestigde bedrijf heeft reeds een jarenlange samenwerking met Verstoep. De korte lijnen maken de samenwerking tot een succes. Bij Graveland & Molenaar Bouw werken twee medewerkers.

Corné Schep legt uit: "Voor de drie vrijstaande schuurwoningen hebben we gekozen voor Graveland & Molenaar Bouw omdat zij eerder dergelijke type prefab woningen hebben gebouwd. Bovendien zijn ze sterk in het realiseren van maatwerk. Als Verstoep ondersteunen we het gesprek tussen de klant en de aannemer en helpen we de klanten bij het maken van keuzes."

## UNIEK AAN DIT PROJECT

Arjan Verstoep legt uit wat er uniek is aan dit project. "Naast de bouw van de woningen doen we veel meer op deze voormalige bedrijfslocatie. We hebben eerst veel asbest gesaneerd, daarna de bestaande opstallen gesloopt, vervuilde grond (vooral teerhoudend asfalt) afgevoerd, nieuwe grond aangevoerd en de NUTSvoorzieningen aangelegd. We hebben partners die dit uitstekend voor ons uitvoeren. Hierdoor houden we de regie in eigen hand en konden we een mooi bouwterrein beschikbaar stellen. Naast de woningen die door de aannemers worden gebouwd, worden een gezamenlijke buurtschuur, een vissteiger en een moestuin gerealiseerd. De hele omgeving wordt groen aangelegd. Dit maakt dat we van deze locatie echt een nieuwe leefomgeving maken. Het draagt bij aan het geluk van onze kopers, een groene buitenkans dus!"

**Corné Schep** uit Schoonhoven is 24 jaar en werkt sinds drie jaar bij Verstoep als bouwkundig tekenaar. Het laatste jaar richt hij zich steeds meer op het tekenwerk dat meer gericht is op de grotere woningbouwontwikkelingen van Verstoep Ontwikkeling.

**Jacco Egas** uit Hardinxveld-Giessendam is 37 jaar en werkt inmiddels vele jaren als uitvoerder bij STATON. Hij is daarmee de spin in het web op de bouw in Krimpen aan de Lek.

## Bedrijfsuitje Verstoep 24 oktober 2024



**DOOR ROB TAMBOER** - Op 24 oktober werden we als team getraakteerd op een bedrijfsuitje naar Amsterdam. Op de heenweg leek het al een sightseeingtour, met name toen we door Polsbroek en Polsbroekerdam reden. Arjan (Verstoep) bleef maar vertellen over projecten die daar allemaal uitgevoerd zijn. Eigenlijk reed de bus zelfs iets te snel om alles te kunnen zien.

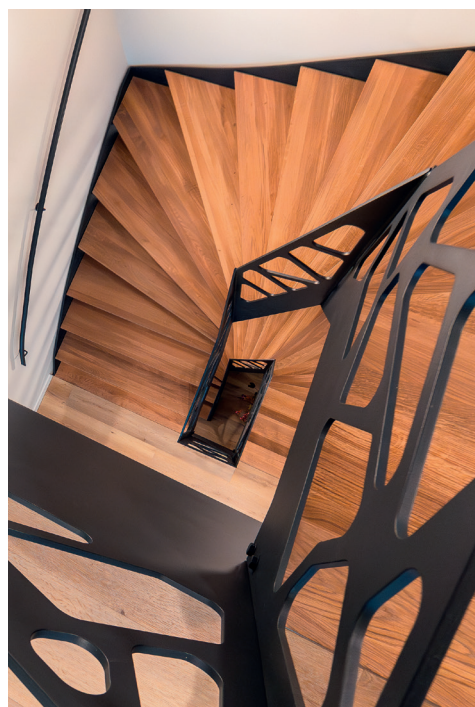
In Amsterdam reden we eerst richting het bedrijf Monumental, een bedrijf dat het automatisch metselen door inzet van robots, aan het ontwikkelen is. Dit bedrijf was bekend bij ons omdat bij project De Groene Buitenkans met Monumental samengewerkt wordt. Erg interessant om te zien hoe de ontwikkelingen zijn en waar we in de toekomst heengaan. Na de rondleiding door het bedrijf hebben we hier gezamenlijk geluncht.

Daarna vertrokken we naar het museum Het Schip, waar de architectuur van de 'Amsterdamse school' tentoon wordt gesteld. Het museum zelf is ook onder deze architectuur door Michel de Klerk ontworpen. De inspirerende architectuur van De Amsterdamse school is herkenbaar aan gedetailleerde uitvoering van metselwerk, beeldhouwde gevelversieringen in natuursteen en de grillige, expressieve vormen die nogal anders zijn dan bij traditionele bouw. Bij het bezoek aan het museum behoorde ook een wandeling onder begeleiding van een gids, door de Spaarndammerbuurt waar ook het museum te vinden is. We bezochten onder andere het oude postkantoor en diverse woongebouwen waar duidelijk deze architectuur tot uiting kwam. Na de wandeling vertrokken we weer met de bus richting Schoonhoven, om daar de dag gezellig af te sluiten met een heerlijk diner bij brasserie Springer. Het was een zeer geslaagde dag.

# '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

## NIEUWSKRANT VERSTOEP 2024-2025

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

**OPLAGE:** 50.000  
**OPMAAK:** www.reprovinci.nl | © Verstoep  
**VERSPREIDING:** In de gehele gemeente Krimpenerwaard en andere naastgelegen plaatsen rondom Schoonhoven.

**WEBSITE:**  
www.verstoep.nl



Deze nieuwskrant is gedrukt op FSC®-gecertificeerd papier.