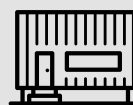




Wonen



Werken



Dienstverlening



Buitengebied

Hoopvol vooruitkijken!

'2020: een bijzonder jaar', zo luidde de kop die op de cover van de nieuwskrant 2020 prijkte. En niets bleek minder waar! In die vorige editie stonden we stil bij 25 jaar Verstoep. Er werden plannen aangekondigd om dit feit – samen met u – te vieren. Hoe anders is het gelopen? In plaats van stil te staan bij een 'geschiedkundig' feit, werd 2020 een jaar waarin geschiedenis geschreven werd.

De wereldwijde pandemie raakte ons allemaal in meerdere of mindere mate. Een periode waarin een beroep werd – en wordt! – gedaan op een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid: gezondheid. Solidariteit, creativiteit, #supportyourlocals, maatschappelijke betrokkenheid en omzien naar elkaar kregen een nieuwe lading.

Net als velen volgde ons team 'de laatste cijfers' op de voet. We troffen maatregelen om bij te dragen aan 'flattening the curve'. We zijn blij dat overleggen digitaal door konden gaan en thuiswerken in onze bedrijfsvoering goed mogelijk bleek. Het werk ging ondertussen in een verrassend hoog tempo door. Via teams of op afstand vond ook dit jaar goede afstemming plaats met gemeenten en andere samenwerkingspartners, werden overeenkomsten ondertekend en nieuwe opdrachten bevestigd.

We realiseren ons dat tal van sectoren, bedrijven, ondernemers en werknemers hard geraakt zijn door het coronavirus. We zijn dan ook heel dankbaar voor het feit dat we bovenstaande kunnen schrijven. Dat we in deze nieuwskrant weer volop nieuws te mel-

den hebben en vooruitkijken naar projecten die in 2021 gerealiseerd zullen worden. Hoopvol zijn we ook als het gaat om duurzaam bouwen. We worden steeds vaker door klanten bevroegd op onze expertise op dat gebied. Wij stellen: 'Alleen samen krijgen we een duurzaam gebouwde omgeving!' Wat 2021 betreft tekenen we voor een gezonde samenwerking. Gezondheid voor een ieder met wie we samenwerken: op afstand of live. Maar ook voor een samenwerking waarin oog is voor een duurzame invulling van bouwplannen. Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen? Blader dan eens rustig door deze nieuwskrant en neem gerust vrijblijvend contact met ons op.

Veel leesplezier!



Corné
van Roest



Pagina 2-3

- Nieuwbouwplannen De Hem
- Upgrade aan de Haven

Pagina 4-5

- Tekenwerkzaamheden appartementengebouw Lekkerkerk
- Voor al uw (ver)bouwplannen!

Pagina 6-7

- Volop ontwikkelingen op bedrijventerrein 'De nieuwe Wetering'

Pagina 8-9

- Nieuwbouw kaaswinkel en opslagruimte voor Kaasboerderij Speksnijder
- Mono-vergister voor verdere verduurzaming bedrijfsvoering

Pagina 10-11

- Uitbreiding en (ver)nieuwbouwplannen voor RISK Verzekeringen
- Bouwplannen voor Kegelhuis de Engel

Pagina 12-13

- Nieuwbouwplannen Zevender krijgen vorm
- Nieuwe huisvesting voor Verstoep

Pagina 14-15

- Plannen voor herbestemming Paardenhoeve 'Tot hier àn Toe' positief ontvangen
- Herbestemming Watertoren Lopik
- De realisatie van een project: 'De kroon op ons werk'

Pagina 16-17

- Waterwoningen
- Versterking team Verstoep gezocht
- Gezondheidscentrum in Ghana

Pagina 18-19

- Een groene buitenkans in Krimpen aan de Lek
- Bedrijfsverplaatsing voor veehouderij de Vos

Mijmeringen rondom Kerst, Oud & Nieuw



Arjan Verstoep

Wel verdrietig, maar niet zielig

We leven in een bijzondere tijd
vol verdriet, pijn, verwarring en te veel eenzaamheid.
We zien ten hemel schreiende taferelen,
hoe, en met wie kan je alle sores delen?

Veel mensen rennen, vliegen, gaan elkaar voorbij,
hebben geen boodschap aan een ander, dringen voor in de rij.
Als 'ik' maar aan mijn trekken kom, genieten kan,
liever meer, niet minder, 'ik' wil zeker geen averij.

Wat kun je dan veel leren van een oudere mevrouw;
de dood van drie dochters en haar man brachten haar veel rouw.
"Zal God boos op mij zijn," vroeg zij zich af.
Maar voordat ik een antwoord gaf
zei zij: "Hij laat mij niet los en ik laat God niet los.
Ik ben wel heel verdrietig, maar ik ben niet zielig."

Dat was niet zo handig, het had anders gekund

We leven in een bijzondere tijd,
Vol haat, venijn, jaloersheid, onbegrip en onhebbelijkheid.
We vormen gedachten en spreken heel snel over 'goed' en 'fout'.
Maar wat een pijn en verdriet doen we elkaar al aan
als we, onterecht, elkaar ver-oordelen gaan.

Denk en zeg niet gelijk: 'goed' of 'fout',
'fout' is zo negatief en oordeelt veelal definitief.
Het lijkt gelijk of je niet meer van iets of iemand houdt.
Het geeft zomaar verwijdering, partijvorming van 'ja' en 'nee'.
Je helpt er niemand, ook jezelf niet mee.

Een coach leerde mij: als iets niet goed gaat, zeg dan maar:
'Dat was niet zo handig' of 'Het had anders gekund'.
Dan blijft er ruimte voor een nieuwe kans, breek je geen gevoelige snaar.
Kweek begrip, geef een nieuwe kans; dat is toch wat je iedereen gunt?

Niets nieuws onder de zon.

We leven in een bijzondere tijd,
Althans, dat zeggen we, dat denken wij.
Maar niet is minder waar. Wat nu is, ging ook eerder al voorbij.

De wijze koning Salomo leert ons in zijn boeken veel.
Hij velde ooit meermaals een bijzonder ('Salomo's) oordeel',
Hij leert ons over zinloosheid, ijdelheid, hoe te genieten in het leven
en zegt ons eerlijk welke tijden we kunnen beleven.
Er is een tijd om geboren te worden en een tijd om bij het sterven stil te staan.
Er is een tijd om af te breken, maar ook een tijd om aan het op-bouwen te gaan.
Er is een tijd om te huilen en een tijd dat je het lachen niet kunt inhouden.
Er is een tijd om te omhelzen en een tijd (van Covid) om afstand te houden.
Er is een tijd om te zwijgen en een tijd om te spreken.
Er is een tijd om lief te hebben en een tijd van haten, harten die breken.
Er is een tijd van oorlog, onrust in ons hart, maar ook een tijd van rust en vrede.
Een tijd om te overdenken, niet alles beter te weten, te luisteren naar een goede rede.
In zijn boek Prediker zegt hij: "Ik heb begrepen dat alles wat God doet, voor eeuwig is".
Je kan er niets aan toevoegen of er iets vanaf halen. Dat is gewis.
Wat er nu is, was er al lang. En wat er zal zijn, is al lang geweest.
Wat is de tijd, ons leven, bijzonder als je al die wijsheden leest.

Het klopt! Er is ook niets nieuws onder de zon. Dat heeft Salomo onderbouwd.
Wij denken vaak beperkt, voor 'even', wat ons 'hier en nu' bezighoudt.
Soms moeten we gewoon zwijgen, omdat niet alles uit te leggen en te bewijzen is.
De mens weegt en wikt, maar het is God die uiteindelijk beslist.

Wachten en verwachten

We leven in een bijzondere tijd,
de schepping zucht, de aarde kreunt, raakt uitgeput, gaat naar haar eind.
En wij? We zijn afwachtend... Staan erbij, kijken wat rond en doen wat aan duurzaamheid.
We moeten echt iets bijdragen, zijn verantwoordelijk voor onze kids, de nieuwe generatie.
Wachtend, smachtend naar de 'verlossing', het oude normaal, weg die irritante pandemie.

Veel mensen kennen geen hoop, lijden het meest aan wat men vreest.
Kijk op naar de hemel, bid de God van hoop of Hij de vrees geneest.
Want als daar 'straks' het einde is, het licht op deze wereld dooft,
komt God met Zijn hemel naar de aarde toe, zoals Hij heeft beloofd.

Het Kerstkind, Jezus, Die deze aardbol eerder heeft bezocht,
voor 33 jaar de mensheid 'aangedaan'.
Hij komt terug, niet om opnieuw te lijden en te sterven,
maar om allen die Hem (er)kennen voor eeuwig te laten erven.
Wachten wordt uitzien, wachten wordt verwachten; de Hemelse Vredevoorst komt eraan!

We leven in een bijzondere tijd.
Wie weet, hoe lang nog (ver)wachten.
Als je dat weet begint de Eeuwigheid.

Ik wens iedereen een vredige Kerst, een zalig uiteinde en een gelukkige Eeuwigheid.

Klant aan het woord

Wilmi en Jan den Ouden

"Achter ons huis hadden we een groot perceel met daarop een verouderde bungalow. We kregen toestemming van de gemeente om deze te slopen en op een andere plek op ons perceel nieuw te bouwen. De gemeente raadde ons aan hiervoor een specialist in de arm te nemen. Toen we de door Verstoep gerealiseerde projecten bekeken, was de keuze snel gemaakt. We gingen het gesprek aan met Verstoep. Het team heeft het volledige ontwerp en de bouwaanvraag voor ons verzorgd: professioneel en in goed overleg. Al onze wensen worden in het uiteindelijke ontwerp gerealiseerd."



Wat is jullie tip voor een lezer met nieuwbouwplannen?

"Hetzelfde als wat de gemeente ons adviseerde: laat je goed informeren en begeleiden door een deskundig bureau."



Herbestemming 'Zeldenrust' te Benschop

BENSCHOP - Het is alweer een aantal jaar geleden dat we voor het eerst in de lucht kwamen met ideeën rondom de herbestemming van locatie Zeldenrust. In de beoogde herbestemming wordt ingezet op een variatie van woningen bij dit perceel, maar nog belangrijker: het behoud van het monument. Er waren tegenstanders, maar ook veel voorstanders. Reden genoeg om de moed niet op te geven.



Met enige regelmaat wordt er geïnformeerd naar de laatste stand van zaken rondom de ontwikkelingen. Mensen tonen voortdurend hun interesse in het beoogde woningaanbod. Dit onderstreept de woonbehoefte en het draagvlak in Benschop. In afstemming met de gemeente Lopik en de provincie Utrecht worden er nog steeds stappen gezet om te komen tot de uiteindelijke realisatie. Geduld is een schone zaak, blijkt ook wat betreft de ontwikkeling van Zeldenrust. Recent heeft de provincie Utrecht beleid gemaakt waar de plannen van Zeldenrust op aansluiten. We kunnen de bekende vraag stellen: wie was er eerder; de kip of het ei. Wat blijkt, is dat de beoogde plannen echt zullen voorzien in de behoefte en een aanvulling zijn voor Benschop. Inmiddels is er met de woningbouwvereniging weer contact geweest. Ook de ateliergroep wordt binnenkort bijgepraat en aan de hand van alle nieuwe en aanvullende input zal het plan wellicht op onderdelen worden aangepast en geoptimaliseerd.

Nieuwbouwplannen 'De Hem'



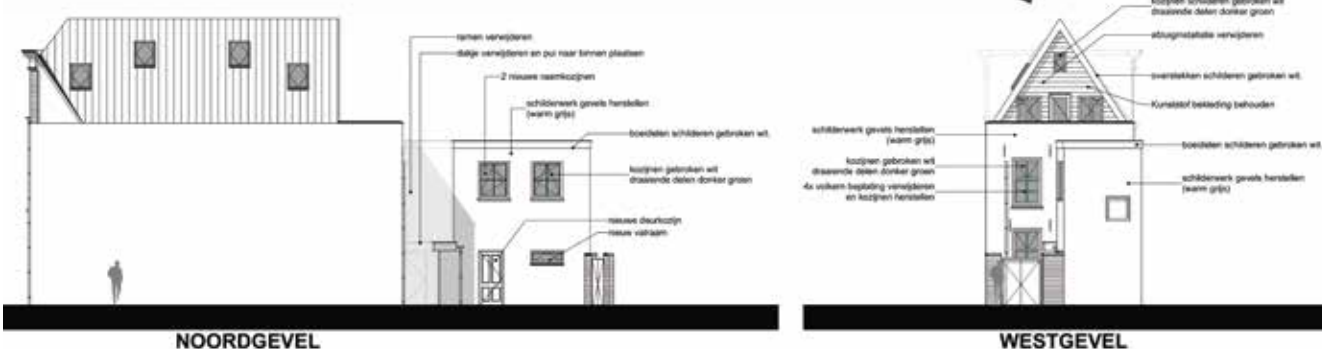
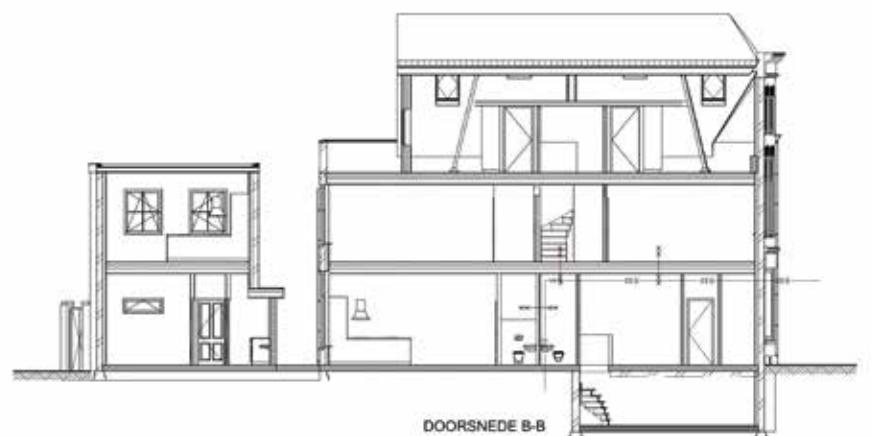
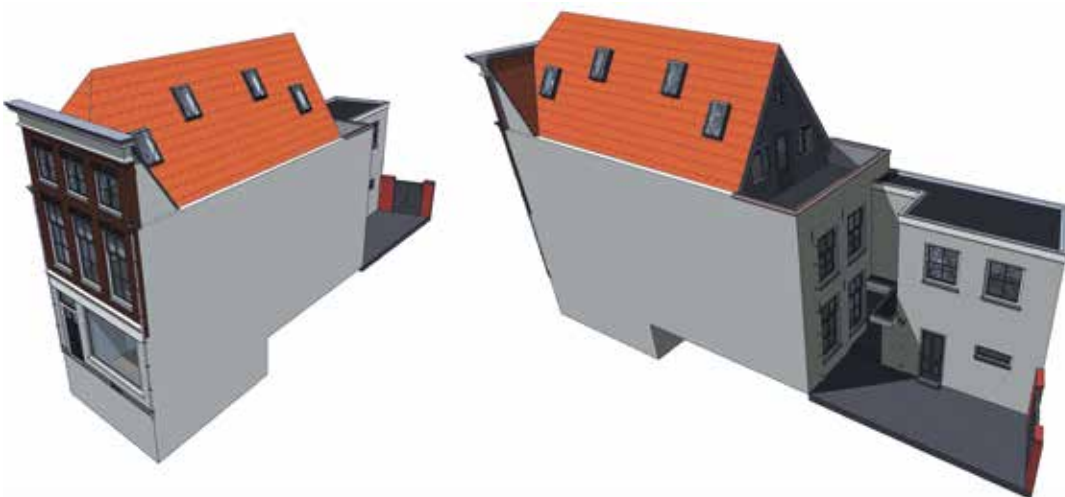
BERGAMBACHT - Verschillende plannen voor invulling voor het perceel bij 'De Hem', op de grens van Bergambacht en Schoonhoven, passeerden afgelopen jaren de revue. In eerste instantie verzorgde ons bureau enkele jaren geleden de bestemmingsplanprocedure. Zo werd de mogelijkheid gecreëerd voor het bouwen van drie vrijstaande woningen op de plek waar voorheen een kassencomplex was gesitueerd. Na een uitstap richting een andere invulling, namelijk nieuwe huisvesting voor Unieck! Zorgverlening, is het oorspronkelijke plan weer uit de kast gehaald en zijn de laatste twee beschikbare bouw kavels inmiddels verkocht.

Voor beide kopers zijn we bezig met de uitwerking van twee mooie bouwplannen. In deze plannen wordt de diversiteit van ons bureau - waarmee we invulling geven aan de woondroom van opdrachtgevers - zichtbaar. Er ontstaan twee woningen met een eigen karakter en uitstraling. Tegelijk delen ze dát waarom Verstoep Bouwadvies en Architectuur bekend staat: een ontwerp met oog voor detaillering, juiste verhoudingen en toepassing van duurzame bouwmaterialen. De ontwikkelingen op deze zichtlocatie langs De Hem, haaks op de N210 zijn eigenlijk niet te missen. We hopen dat hier- van al in 2021 iets zichtbaar wordt!



Upgrade aan de Haven

SCHOONHOVEN - Afgelopen jaar zijn de bouwplannen aan Haven 45 afgerond en opgeleverd. En terwijl de bouwwerkzaamheden hier nog in volle gang waren, deed een nieuwe mogelijkheid zich voor om bij te dragen aan een upgrade van dit gebied. Voor een van onze vaste zakenrelaties hebben we plannen uitgewerkt voor het pand op nummer 4, aan de overzijde van Haven 45. In beide panden wordt de historische sfeer geproefd in de woon- en winkelruimtes die gerealiseerd zijn of worden.



Boetiek 'Allure, van nature stijlvol' opende haar deuren in april dit jaar. De winkel is een absolute aanwinst voor het winkelbestand van Schoonhoven en zeker een bezoekje waard: zowel het assortiment als het eindresultaat van de verbouwing. Het pand is in ere hersteld! Op dit moment vinden de bouwwerkzaamheden in Haven 4 nog plaats. In het prachtige pand, waar voorheen Chinees Indisch Restaurant Ocean Palace gevestigd was, wordt gewerkt aan de realisatie van zelfstandige woonruimtes. Een bouwplan waarmee ingespeeld wordt op de vraag vanuit de markt voor starters en kleine huishoudens. Naast de realisatie van woonruimtes zal zich in het pand een nieuwe ijssalon vestigen.



Stappenplan dienstverlening Verstoep

Na 25 jaar mogen we wel zeggen:

“Ons stappenplan heeft zich bewezen”

Ook nieuwbouwplannen? En benieuwd wat u van ons als bouwadviseur, ontwerper en ontwikkelaar kunt verwachten?

We realiseren ons als geen ander dat ieder project en ieder traject anders is. Aan de hand van een stappenplan hebben we voor u het meest gangbare proces – veelvoorkomende fases – in beeld gebracht.

We nemen u aan de hand van dit stappenplan mee van ontwerp tot oplevering. Tijdens het proces zetten we alles in om u 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! Het is elke keer weer de uitdaging om de wensen van een klant toe te vertrouwen aan het papier, om zo aan de basis van de realisatie van iemands – uw! - woondroom te staan. Passend binnen de gestelde regelgeving en in goede afstemming met de gemeente blijkt het telkens mogelijk om tot een mooi eindresultaat te komen. Ook na 25 jaar is dit iets waarin we ons naar de toekomst toe blijvend in willen onderscheiden!

Aan de hand van dit stappenplan maken we uw woondroom werkelijkheid:

I ORIËNTATIEGESPRAK

Het eerste gesprek is vrijblijvend en informatief. We raken in gesprek over uw woonwensen, de bouwlocatie en nemen u mee in wat er komt kijken bij het bouwen van een eigen woning. Op hoofdlijnen kan er een raming opgesteld worden met welke bouw- en bijkomende kosten er rekening gehouden moet worden voor de verwezenlijking van uw bouwplannen.

II VOORLOPIG ONTWERP

Naar aanleiding van het oriëntatiegesprek wordt een voorlopig ontwerp gemaakt. Deze wordt gebaseerd op de mogelijkheden van de locatie en regelgeving – zoals het bestemmingsplan – en natuurlijk de wensen van de toekomstige bewoners. Plattegronden, gevels en een 3d-impressie van de nieuwbouwplannen geven een eerste indruk van het beoogde eindresultaat. Aan de hand van een zogenaamd BIMx model kunt u als opdrachtgever virtueel door uw aanstaande woning lopen en krijgt u een realistisch beeld van hoe de woning eruit zal komen te zien.

III DEFINITIEF ONTWERP

Op basis van het voorlopig ontwerp wordt met de opdrachtgever afgestemd of alle besproken punten naar wens verwerkt zijn. Vervolgens wordt een volledig uitgewerkt ontwerp gemaakt met alle plattegronden, gevels, doorsneden en impressies. In deze stap worden ook de keuzes omtrent materialen, bouwsysteem en eindafwerking vastgelegd.

IV VERGUNNING

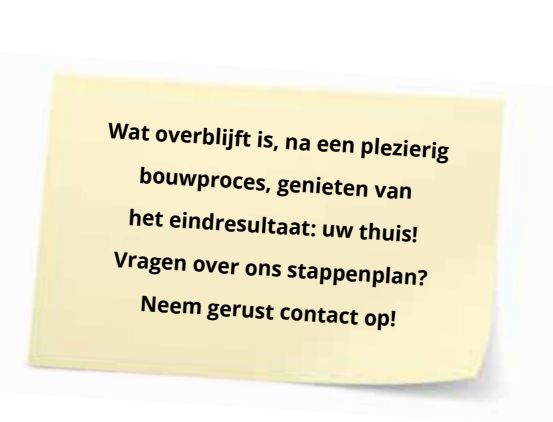
Aan de hand van het definitieve ontwerp wordt de aanvraag omgevingsvergunning - de bouwaanvraag - ingediend. Het ontwerp wordt uitgewerkt en getoetst aan het bouwbesluit, de principedetailering wordt vervaardigd en de nodige bouw fysieke berekeningen (de energiezuinigheid van het bouwplan) opgesteld.

V BOUWVOORBEREIDING

Als onderdeel van de bouwvoorbereiding worden de bestektekeningen vervaardigd en het bestek geschreven. In deze stukken zijn alle specifieke wensen van de opdrachtgever tot in detail verwerkt. In deze fase worden ook de constructiegegevens uitgewerkt. Aan de hand van deze stukken kunnen uitvoerende partijen een prijsopgave doen. Zo ontstaat er een goed vergelijk en kan er een uiteindelijke keuze gemaakt worden welke aannemer de realisatie van uw woning mag uitvoeren.

VI UITVOERING

Na selectie van en opdrachtverstrekking aan de aannemer kan de bouw beginnen! Gedurende de bouwperiode kan Verstoep u op kundige wijze vertegenwoordigen. We organiseren bouwvergaderingen met bijbehorende verslaglegging, houden oog voor de planning, zien toe op de kwaliteit en begeleiden u door het hele bouwproces tot aan oplevering.



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



Verstoep voor al uw (ver)bouwplannen!

Weet u welke bouw mogelijkheden er zijn op uw perceel? De gemiddelde huiseigenaar of grondbezitter antwoordt deze vraag: 'Ik heb eigenlijk geen idee'. En dat is niet gek. Regelgeving rondom (ver)bouwen is geen alledaagse materie voor de gemiddelde opdrachtgever die bij ons aan tafel schuift. Gelukkig weet ons team wel van de hoed en de rand als het gaat om bebouwingsvoorschriften vanuit het bestemmingsplan, de wijzigingsbevoegdheden, de afwijkingmogelijkheden die hierin opgenomen zijn én de regelgeving voor vergunningsvrij bouwen.



Met regelmaat zitten wij om de tafel met mensen die hun woning graag 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. Wij kijken graag mee naar het bestemmingsplan en de vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden. Vaak is er meer mogelijk dan u denkt!

Naast een advies kunt u van ons verwachten dat we de benodigde stukken leveren om tot een daadwerkelijke uitvoering te komen. Gedurende het afgelopen jaar hebben we menig opdrachtgever door dit proces geloodst en benodigde werkzaamheden uitgevoerd om verbouwingsplannen en uitbreidingen van de grond te krijgen.



Tekenwerkzaamheden appartementengebouw Lekkerkerk

LEKKERKERK - Op een prachtige locatie gelegen langs rivier de Lek worden twee luxe appartementen gerealiseerd. Er was al een goedgekeurd bouwplan, toch werden wij nog benaderd. Ons bureau maakte de benodigde uitvoeringstekeningen, maar ook de verkooptekeningen voor het te realiseren appartementengebouw aan de Voorstraat. De toekomstige bewoners van het onderste appartement zijn al bekend. Wanneer ook een koper voor het bovenste appartement in beeld is, wordt met de bouw gestart.

De plattegronden, gevelaanzichten en visualisaties van onze hand maken de plannen inzichtelijk. Door een nieuw softwarepakket kunnen onze tekenaars nog betere visualisaties maken van toekomstige bouwplannen. Ook in dit geval laten ze zien: hier worden twee prachtige woningen gerealiseerd. Het beschikbare appartement op de bovenverdieping is voorzien van een eigen ingang aan de zijkant van het pand. Bewoners beschikken over een eigen garage. Het royale appartement bestaat uit twee verdiepingen die middels een lift toegankelijk zijn. Geïnteresseerden kunnen alle details over de woning op deze unieke locatie vinden in de door ons vervaardigde verkoopbrochure.



Volop ontwikkelingen op **bedrijventerrein 'De nieuwe Wetering'**

BERGAMBACHT - In Bergambacht zitten ondernemers niet stil. Ons bureau werkte afgelopen jaar verschillende bouwplannen uit voor projecten die gerealiseerd zijn of worden op bedrijventerrein 'De nieuwe Wetering'. De kavels op dit nieuwe terrein aan de oostkant van Bergambacht variëren in grootte. Een mooie kans om een kavel af te nemen die qua invulling afgestemd wordt op de bedrijfsvoering. Dat bedachten meerdere ondernemers, want alle beschikbare kavels zijn inmiddels verkocht. In het achterliggende jaar heeft ons bedrijf invulling gegeven aan verschillende kavels. We maakten nieuwe ontwerpen, vroegen vergunningen aan en bogen ons over de technische uitwerking. Inmiddels zijn er prachtige bedrijfspanden gerealiseerd en wordt er in 2021 verder gebouwd.

Houtvisie BV

Voor Houtvisie BV is de nieuwbouw afgerond. Zij gebruiken het nieuwe pand naar volle tevredenheid. De detaillering is beeldbepalend en kreeg veel aandacht in de ontwerpfase. De combinatie van deze detaillering en de gekozen materialen resulteert in een eigentijds bedrijfspand. Het buitenterrein werd onderheid en telt ruim 1000m². De overdekte ruimte is ruim 250m². Houtvisie BV beschikt daarmee over een grote opslagcapaciteit. Het nieuwe gebouw voorziet in kantoor- en spreekruimten. Met andere woorden: Houtvisie kan - met deze kavel en het nieuwe bedrijfspand - de dienstverlening optimaliseren en is voorbereid op de toekomst.



AB containers is met name actief in de professionele afvalcontainerverhuur en de verwerking van afval. Als verlengstuk van deze diensten is het bedrijf ook actief op het gebied van sloop- en grondwerk. De recente groei van hun bedrijf aan de Smederijstraat, maakte dat zij een volgende stap wilden zetten. Met de realisatie van dit bouwplan kunnen zij nog beter invulling geven aan de gewenste service: snel, flexibel en efficiënt!



AB-containers

Ook voor familiebedrijf AB Containers stond 2020 in het teken van professionalisering van hun dienstverlening. Op een beschikbare kavel aan de Verbindingsweg op bedrijventerrein De nieuwe Wetering in Bergambacht is een werkplaats gerealiseerd voor het onderhouden en opslaan van materieel. Een unieke kans: de kavel ligt naast het bestaande bedrijfspand aan de Smederijstraat.



Nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw

Tegenover het nieuwe pand van Houtvisie BV wordt op hetzelfde bedrijventerrein door AGB bouw gewerkt aan de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw. Begin 2020 zijn we aan de slag gegaan met de uitwerking van het ontwerp. Na afstemming met de gemeente Krimpenerwaard en de Commissie Ruimte en Kwaliteit (beter bekend als 'welstand') zijn de nodige papieren voor het aanvragen van de omgevingsvergunning uitgewerkt. Het uiteindelijke bouwplan werd uitgewerkt. Het eindresultaat? Volgend jaar staat er een bedrijfsverzamelgebouw met een eigentijdse uitstraling waarin drie bedrijven zich vestigen.

Bedrijfsbouw Partners



In een vroeg stadium kocht het recent gestartte, en nu nog in Vlist gevestigde Bedrijfsbouw Partners een van de bouwkavels op De nieuwe Wetering. Voor deze kavel, een prachtige zichtlocatie, werkten we begin 2019 een eerste ontwerp uit voor een nieuw bedrijfspand. Een ontwerp dat voor Bedrijfsbouw Partners bevestigde: onze wensen kunnen in de toekomst ingepast worden op de bouwkavel. Heel bewust besloot het bedrijf de plannen even op de plank te laten liggen en zich te richten op andere prioriteiten en de verdere groei van hun bedrijf.

‘wat in het vat zit, verzuurt niet’

Het bouwbedrijf is gespecialiseerd in het realiseren van bedrijfshuisvesting en commercieel vastgoed. Ze zijn innovatief, gedreven en mensgericht. Het spreekwoord ‘wat in het vat zit, verzuurt niet!’ bleek op de nieuwbouwplannen van Bedrijfsbouw Partners van toepassing. Bijna twee jaar later is het vervolg van de planvorming opgepakt. Het eerste ontwerp is nog eens onder de loep genomen. Daarna werkten we de benodigde stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning verder uit. Met de realisatie van 850m² voor de werkplaats en opslagruimte en 600m² aan kantoorruimte is Bedrijfsbouw Partners klaar voor de toekomst. Het bedrijf verwacht de bouwplannen komend jaar te realiseren.



Infra-Groep bv

Van Krimpen aan den IJssel naar Bergambacht. De ontwikkeling van bedrijventerrein De nieuwe Wetering sprak Infra-Groep zó aan, dat zij besloten te verhuizen. Het bedrijf houdt zich bezig met het reinigen en onderhouden van de publieke en private infrastructuur. Vanuit drie bedrijfstakken – infra-techniek, infra-service en infra-rent – zetten zij zich in op het gebied van asfalt- en betonreizen, asfaltverwerking en het vegen en reinigen van infrastructuur. Met een modern machinepark dat voldoet aan de laatste milieu- en veiligheidseisen is Infra-Groep in staat om elke opdracht naar wens uit te voeren.

Met de aankoop van een grote kavel in Bergambacht kan het bedrijf zich verder professionaliseren. Het bouwplan dat we uitwerkten bestaat uit

de realisatie van meer dan 500m² kantoorruimte, 600m² bedrijfsloods met magazijn en een overdekte wasplaats. Deze invulling van het bouwplan geeft Infra-Groep de mogelijkheid het onderhoud van hun machinepark goed uit te voeren. De bouwplannen zullen naar verwachting in 2021 gerealiseerd worden.

BESCHIKBAAR AANBOD

We zijn nog niet uitgewerkt op bedrijventerrein De Nieuwe Wetering. De bouwkavel waar Infra-Groep zich vestigt, biedt nog ruimte voor ontwikkeling van bedrijfsunits (voor koop of huur). Naar verwachting zullen in de loop van dit jaar de ideeën voor dit plan uitgewerkt worden. Heeft u belangstelling voor een eigen werk- of opslagruimte? Houd dan onze website en social media in de gaten. Via deze kanalen houden we u op de hoogte van de laatste ontwikkelingen. Natuurlijk mag u ook altijd even bellen voor meer informatie.



Klant aan het woord: **Ton de Jong (Infra-Groep)**

Het bedrijf van Ton de Jong, Infra-Groep bv, werkt op nationaal niveau. Infra-Groep bv pleegt onderhoud aan asfaltwegen: ze frezen, reinigen en asfalteren het Nederlandse wegennet. Tot voor kort was het bedrijf gevestigd in Krimpen aan den IJssel.

Ton de Jong: “Ons bedrijf was wegens uitbreiding van de activiteiten op zoek naar een grotere locatie. In Bergambacht vonden we op bedrijventerrein De nieuwe Wetering een geschikte plek. De volgende stap: op zoek naar een geschikte partner om onze bouwplannen te realiseren. We informeerden links en rechts en steeds kwam de naam Verstoep Bouwadvies en Architectuur naar boven. Na een oriënterend gesprek werd al snel duidelijk dat Verstoep het moest worden. Wat ons aansprak? Korte lijnen, direct beschikbaar en kosten inzichtelijk. Architectuur, ontwerp en bouwproces onder een dak.”

Mijn tip aan ondernemers met nieuwbouwplannen?

“De dienstverlening van Verstoep is accuraat, open en transparant. Verstoep Bouwadvies en Architectuur verzorgt voor ons het ontwerp, bestek en tekeningen en de aanbestedingsfase. Ook wordt de verguningsaanvraag en toetsing aan wet en regelgeving geregeld. Zo kunnen wij ons met name bezighouden met ondernemen. Laat je ontzorgen door specialisten: dat is mijn devies. Zij zijn beter en sneller en verdienen zich terug in het proces. Focus jezelf op je eigen business en verzamel de goede mensen om je heen!”



Passie voor behoud boerderij-ensembles

Ooit begon Arjan met het tekenen van stallen in de avonduren – en nog altijd zijn we als bureau betrokken bij boerderijen en vrijstaande woningen in het buitengebied. We hebben in 26 jaar veel ontwikkelingen meegemaakt: zowel bij de nog actieve veehouders als bij agrarische bedrijfsbeëindigingen. Door de jaren heen hebben we een eigen visie op wonen ontwikkeld. Een visie waarin de kwaliteit van wonen, duurzaamheid en leefbaarheid centraal staat.

Er zijn agrariërs waar ons bureau al voor een derde keer een nieuwe of grotere (melk-)stal voor heeft getekend. Er zijn ook agrariërs die dertig jaar geleden nog een nieuwe stal bouwden, maar nu besluiten te stoppen. Tal van boerderijen zijn leeggekomen en hebben geen agrarische functie meer; een nog groter aantal boerderijen zal de komende jaren nog beschikbaar zijn. Dat vraagt om een goede vervolgfunctie.

ZÓ ONTWIKKELT WONEN IN HET BUITENGEBIED ZICH

Dertig jaar geleden kwamen mensen uit de grote stad. Zij kozen bewust voor rustig, vrij en veilig wonen in het buitengebied. Oude boerderijen werden gekocht, veelal gedeeltelijk verbouwd totdat het geld op was. Vaak was er geen geld meer om achtergelegen stal of bijgebouwen op te knappen. Velen ontdekten dat het onderhoud en de veelheid aan werk aan gebouwen - maar ook de tuin en bijbehorende gronden - een te grote aanslag deden op portemonnee of vrije tijd. Diezelfde mensen kozen na ca. vijftien tot twintig jaar voor een wat 'relaxtere' woonomgeving. Ze

gaan of gingen niet terug naar de grote stad, maar kiezen voor een overzichtelijke woonomgeving in een kleinere stedelijke omgeving waar nog wel tal van voorzieningen zijn en op sociaal-maatschappelijk terrein voldoende uitdagingen en mogelijkheden om daarin te participeren.

Grotere boerderij-complexen bleken minder in trek. Daarvoor kwam de ruimte-voor-ruimte regeling. Om te voorkomen dat er te veel verpaupering zou ontstaan, werden voormalige agrarische gebouwen gesloopt in ruil voor een extra woonbestemming. Deze regeling - die er nog steeds is - speelde goed in op de ontwikkelingen. Arjan Verstoep: "Waar we elders in het land zien dat veel oude gebouwen worden gebruikt voor illegale teelt mogen we blij zijn dat in onze regio veel kansen benut zijn om die gebouwen een andere functie te geven, dan wel in te leveren voor een woonbestemming. Maar we zijn daar nog lang niet mee klaar! We staan pas aan het begin van de transitie van veel boerderijen. Het vraagt geduld en omdenken. Alleen ruimte-voor-ruimte is niet meer



de oplossing; we gaan de laatste jaren steeds meer voor ruimtelijke-kwaliteit."

BEHOUDEN VAN KARAKTERISTIEKE BEBOUWING

Niet het vele is goed, maar het goede biedt veel kansen, stelt Arjan. "Je kan wel veel vierkante meters slopen, maar dan gaat er soms ook veel moois en karakteristieks verloren. Er mag wel gesteld worden dat wij een passie hebben gekregen voor het behoud van boerderijensembles en graag meezoeken naar goede en passende invullingen van bestaande gebouwen en bijbehorende percelen."

Soms blijkt dat totale nieuwbouw en saneren van niet waardevolle gebouwen wel de oplossing is - en in veel gevallen is dat economisch gezien ook het meest voordelig. Maar vanuit cultuurhistorie en beleving van het platteland, is het niet de bedoeling dat buitengebieden verworden tot grote luxe villawijken. Arjan: "Daarom vragen we soms meer dan een extra woning en denken we steeds vaker aan meerdere woonbestemmingen op één perceel of nieuwe woonconcepten waar meer mensen met elkaar kunnen wonen in een rustige, vrije en veilige setting." Als meerdere woningen binnen een ensemble worden gerealiseerd, wordt de doelgroep breder en afwisselender. De bewoners kunnen taken verdelen. "Zoals onderhoud, tuinieren, oppassen op kleine kinderen,

maar mogelijk ook juist een oogje in het zeil houden bij oudere medebewoners van een erf. Steeds meer mensen willen ook, juist ook door covid-19, 'buiten' wonen, liefst niet te groot en samen met anderen."

De ontwikkelingen gaan hand aan hand. Schaalvergroting voor agrariërs, leegstand van stallen, nieuwe woonvormen en woonconcepten. De geschiedenis lijkt zich te herhalen. Woonden er vroeger soms twee of drie generaties in een boerderij; ook nu wordt met meer mensen het boerderijensemble benut. Verstoep Bouwadvies en Architectuur denkt graag mee om de kansen die er zijn, volop te benutten. Graag denken we mee en zoeken we naar maatwerkoplossingen en win-win situaties.

We inspireren graag met enkele voorbeelden uit de regio. De transformatie van het voormalig boerderijensemble aan de IJsseldijk Noord 212 te Ouderkerk aan den IJssel. Op deze locatie zijn nu zeven huishoudens woonachtig. Een ander voorbeeld is de unieke manier van wonen aan de Provincialeweg 17-19 te Bergambacht. Op dit voormalige boerderij ensemble wordt gewoond en is er aandacht voor omkijken naar elkaar.

Houd onze website in de gaten als het gaat om onze kijk op wonen voor nu en in de toekomst!



Nieuwbouw kaaswinkel en opslagruimte voor Kaasboerderij Speksnijder

LEKKERKERK - De verschillende oorkondes en prijzen geven blijk van de grote waardering voor hun product: kaas uit de eigen kaasmakerij. Het zette Kaasboerderij Speksnijder op de kaart. Al tientallen jaren: want inmiddels staat binnen het familiebedrijf de volgende generatie in de startblokken om het roer over te nemen. De behaalde successen doen niets af aan de blijvende ambitie om de bedrijfsvoering verder te professionaliseren. Om hier invulling aan te geven zijn plannen gemaakt voor het bouwen van een nieuwe kaaswinkel, kaasopslag en werktuigenberging.

De bedrijfsvoering wordt geoptimaliseerd met de bouw van een werktuigenberging van bijna 300m² en een nieuwe kaasopslag van 200m². Klanten proeven de kwaliteitsverbetering in de vernieuwde winkel. Deze is ontworpen in een stijl die past bij het agrarische

bedrijf. Speksnijder kan het assortiment kazen nu beter presenteren in de winkel. Een nieuwe generatie van dit familiebedrijf is voorbereid op de toekomst en zet zich met plezier in voor het blijven maken van kaas van de boerderij met een hoogwaardige kwaliteit.



Mono-vergister voor verdere verduurzaming bedrijfsvoering

POLSBROEK - Kaasboerderij Verweij, gevestigd aan de Zuidzijdsseweg, is een bloeiende onderneming. Het bedrijf houdt melkrundvee en verwerkt alle melk dat daarvan afkomstig is, ter plaatse tot kaas. Enkele jaren geleden liet Verweij een moderne ligboxenstal en een jongveestal bouwen. Daarmee voldoet het bedrijf aan de nieuwste eisen qua emissie, diergezondheid en dierenwelzijn. Het bedrijf is volledig gemechaniseerd en beschikt over een modern machinepark. Een volgende stap in de verduurzaming van de bedrijfsvoering is werken met gebruik van monovergisting. Ons bedrijf verzorgde hiervoor de benodigde afstemming met de betrokken partijen en verzorgde de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Dat Verweij een unieke onderneming is, wordt aan alle kanten bewezen. Zo is Verweij aangesloten bij de Bond van Boerderij-Zuivelbereiders en wordt de kaas geproduceerd volgens het keurmerk Echte Boerderij-zuivel. Dit keurmerk toont aan dat gebruikte zuivel daadwerkelijk op de boerderij bereid is. Ook bewijst het keurmerk dat de melk op de boerderij verwerkt is tot product(en) met een eigen recept, herkenbaar voor de consument. Bij Verweij wordt de melk verwerkt tot Boerenkaas. Boerenkaas door de Europese Unie beschermd als gegarandeerde traditionele specialiteit.

ZONNEPANELEN

Er is meer dat Verweij bijzonder maakt. Het bedrijf heeft veel aandacht voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). Zo zijn er mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst en is er veel aandacht voor duurzaam ondernemen. De zonnepanelen op de daken van de bedrijfsgebouwen genereren een jaaropbrengst van ca 1,2 megawatt. Daarvan wordt ongeveer een kwart gebruikt voor de eigen bedrijfsvoering, de rest wordt terug geleverd aan het energienet. Volgens het Nibud gebruikt een gemiddeld huishouden per jaar 3000kWh aan stroom, dus met de teruglevering voorziet Verweij ongeveer 300 woningen van stroom!

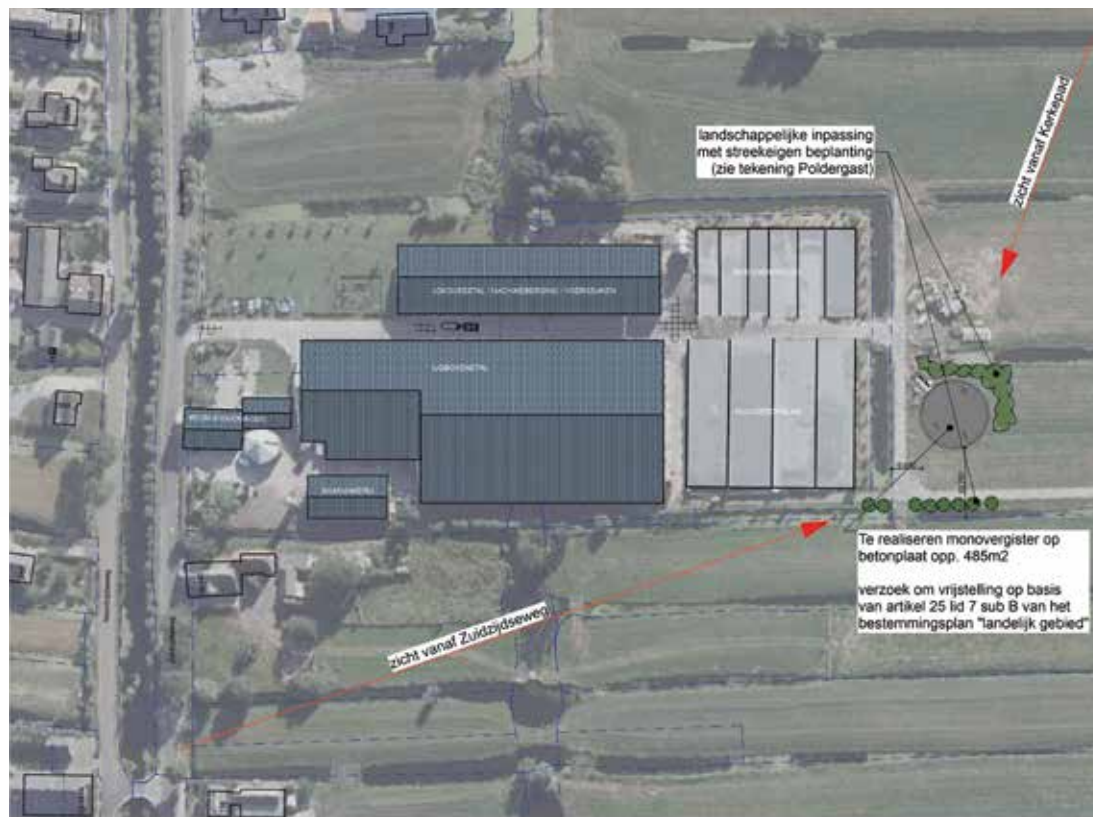
KRINGLOOPLANDBOUW

Een volgende stap in een duurzame bedrijfsvoering is richting de kringlooplandbouw: door gebruik te maken van monovergisting. Kortweg wordt met behulp van een monovergister mest omgezet in energie: stroom of warmte. Omdat de kaasmakerij een grote warmtevraag heeft, is deze oplossing voor Verweij interessant. Verweij klopte bij ons bedrijf

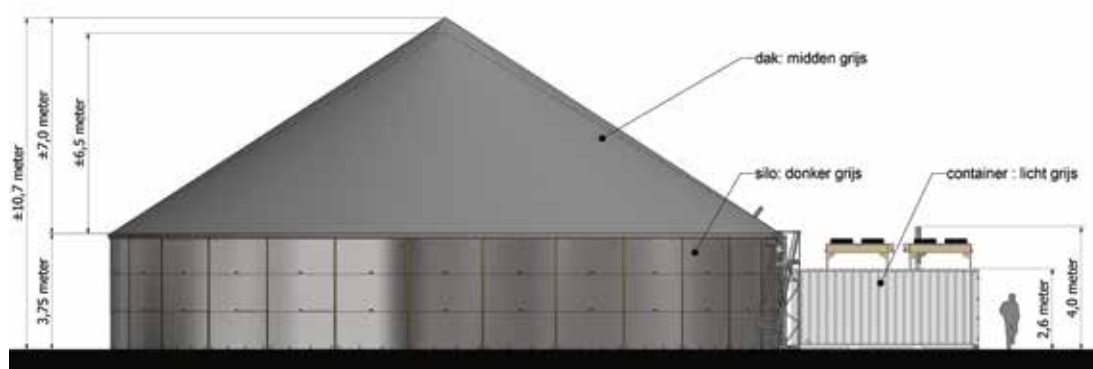
aan voor het verzorgen van de benodigde afstemming met de gemeente en het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning voor het realiseren van de monovergister op het kavel. Collega Jaco de Jong is vanuit ons bureau vrijwel altijd betrokken bij agrarische vraagstukken en zo ook bij deze vraag vanuit Verweij. Jaco de Jong: "Voor de uitvoering van een monovergister op het perceel was er een landschappelijke inpassing vereist. De monovergister kon het beste achter op het erf ingepast worden. In samenwerking met Poldergast is er een groene zoom rondom de monovergister ingetekend. Zo zorgen we voor een streekeigen inpassing en houden we het erf leefbaar voor vogels, insecten en kleine zoogdieren."

WAT MAAKT MONOVERGISTING NU TOT KRINGLOOPLANDBOUW?

Bij monovergisting wordt alle vers geproduceerde mest van koeien in een verwarmde (39 - 42 °C) mestsilo omgezet in biogas. Dat gebeurt door de juiste bacteriën in te zetten. Met dit biogas wordt in een motor met generator warmte en elektriciteit gemaakt. Zo kan het bedrijf eigen opgewekte stroom gebruiken. Door de vers geproduceerde mest van de koeien snel uit de stal naar de vergister te pompen wordt voorkomen dat emissies van broeikasgassen - ammoniak en methaan - uit de stal optreden. Bovendien worden, na de vergisting, alle benutbare voedingsstoffen (fosfaat, stikstof, kali) en organische stof efficiënt teruggewonnen en als kunstmestvervangers ingezet voor de eigen teelt van de gewassen (gras en mais). Kringloop dus!



SITUATIE | 1:1000
 Zuidzijdsseweg 142
 3415 PS, Polbroek
 Kadastrale gemeente: Lopik
 Sectie: D, nummers: 763, 7941082, 1082 en 1087



FUNDATIE

- Gewapende betonvloeren poeren, etc. volgens tekeningen en berekening van de constructeur.
- Heipalen onder de fundatie volgens palenplan en berekening van de constructeur.
- In het werk gestorte betonvloer volgens tekeningen en berekening van de constructeur. Vloer monolithisch afgewerkt.
- Riolerings- en HWA-leidingen volgens opgave van de installateur, leidingen ophangen aan de fundatie h.o.h. max. 10x de buisdiameter. Leidingen van dikwandig, slagvast PVC.
- T.p.v. de overgang van leidingwerk naar maaiveld een flexibele slang / polderstuk toepassen.

Uitbreiding en (ver)nieuwbouwplannen voor RISK Verzekeringen

NIEUWEGEIN - Het in Nieuwegein gevestigde RISK Verzekeringen heeft twee kantoorpanden aan de Newtonbaan in gebruik. Organisatorisch niet het meest ideaal. We kregen dan ook de vraag voorgelegd of we met hen mee wilden denken in het optimaliseren van één van de panden als kantoorruimte en het transformeren van het andere pand naar een woongebouw. Binnen het bestemmingsplan en vanuit vastgesteld beleid is er in dit gebied – Rijnhuizen – vanuit de gemeente de wens om een woon- werkgebied te realiseren om daarmee tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar woningen.



Het bestaande kantoorpand aan de Newtonbaan 3 is binnen de bestaande bedrijfsvoering het meest intensief in gebruik en beschikte over de grootste capaciteit aan werkplekken. Op de tweede verdieping waren er bovendien nog mogelijkheden om dit aantal werkplekken verder uit te breiden. Het lag dan ook voor de hand om dit pand verder te optimaliseren zodat de bedrijfsvoering van RISK Verzekeringen onder één dak gehuisvest zou zijn.

In het vrijkomende gebouw aan de andere kant van de straat was er dus de mogelijkheid om hier een andere functie aan toe te kennen. Voortbordurend op het bestaande casco is hier een plan gemaakt voor de realisatie van twintig appartementen. In overleg met de gemeente Nieuwegein wordt er een laatste hand gelegd aan het ontwerp van deze plannen alvorens de verdere technische uitwerking op te gaan pakken.



^
BESTAAND

<
NIEUW



Ontwerp duurzame bedrijfshal

REGIO - Steeds vaker worden we gericht gevraagd om mee te denken in bouwplannen waar een duurzame uitvoering gewenst is. Een beweging die soms vanuit intrinsieke motivatie komt en waarop vanuit de overheid gestuurd wordt. Er is zelfs wet- en regelgeving op aangepast om een duurzame bedrijfsvoering te stimuleren. Onlangs waren we betrokken bij het ontwerpen van een duurzame bedrijfshal waarmee we u graag inspireren!



Het groeiende bewustzijn dat we met elkaar tot andere keuzes moeten komen om de zorgwekkende ontwikkelingen rondom het klimaat en milieu een halt toe te roepen proeven we meer en meer. Vaak ontbreekt het bij onze opdrachtgevers aan inhoudelijke kennis en kunnen we verrassende ideeën en oplossingen aandragen. Wist u dat zelfs in een bedrijfshal duurzame toepassingen mogelijk zijn?

Dat begint bij de gevelbeplating. Houtaccenten en een gedeeltelijke toepassing van groene gevels dragen bij aan meer geleiding en zorgen dat de uitstraling van de hal niet te massaal overkomt. Op materiaalniveau kan er geïnvesteerd worden in hogere isolatiewaarden, witte (warmte)reflecterende dakbedekking, LED verlichting geschakeld op aanwezigheid en door in de casco hoofdconstructie houten toepassingen te verwerken. Bovendien zorgen zonnepanelen en Airturbs windturbines voor een zelfvoorzienende en constante levering van groene stroom. Zo wordt een bedrijfshal een ontwikkeling waarvan het ontwerp de duurzame bedrijfsvoering onderstreept!

Uitbreiding Eethuys de Waag



SCHOONHOVEN - De eigenaren van restaurant de Waag, gevestigd in het gelijknamige historische gebouw op de Dam in Schoonhoven, hadden al langer de wens om uit te breiden. Na verkennende gesprekken met gemeente Krimpenerwaard werd ons bureau benaderd door de restauranteigenaar om hierin verder mee te denken. Gezien het historische karakter – het pand betreft een rijksmonument – realiseerden we ons dat er een weloverwogen bouwplan gemaakt moest worden om de betrokken partijen enthousiast te maken. Dat we het met deze kanttekening helemaal bij het juiste eind hadden, bleek uit de vele aandacht die het ontwerp kreeg in de (social) media.



In samenspraak met onze opdrachtgever en gemeente Krimpenerwaard is gezocht naar mogelijkheden om de uitbreidingswens van Eethuys de Waag passend in te vullen. Een uitdaging die we niet uit de weg wilden gaan. En bovendien: niet helemaal nieuw. We mogen meerdere upgrades in de binnenstad op ons conto zetten: de Voorhaven, de Plateelbakkerij, de oude bouwmarkt aan de Koestraat/Havenstraat, het oude postkantoor (huidige Primera). We denken in mogelijkheden en vertalen de wens van onze opdrachtgevers naar haalbare plannen.

TRANSPARANT

Uit het gesprek met de gemeente, beleidsmedewerkers monumenten en de commissie ruimte en kwaliteit (welstandscommissie) kwamen de mogelijkheden én de onmogelijkheden snel naar voren. De te realiseren uitbreiding mocht niet ten koste gaan van de symmetrie en het zicht vanaf de Dam op de achtergelegen Oude Haven moest behouden blijven. Een uitgangspunt waar we ons goed in konden vinden.

Met de realisatie van een gecentreerde glazen uitbreiding met slanke kozijnprofielen wordt ingezet op een transparante toevoeging. Daarmee blijft het oorspronkelijk waaggebouw zo goed mogelijk zichtbaar. Onder het 'overhivende' deel van het gebouw is een glazen plafond bedacht: zo wordt van binnenuit het historische karakter van het gebouw maximaal beleefd.

Corné van Roest: "We realiseren ons dat een uitbreiding bij een van de beeldbepalende gebouwen in het stadscentrum van Schoonhoven gevoelig ligt. Enkele reacties in navolging op de verleende vergunning onderstreepten dit. Gelukkig deelden ook velen ons idee: dit ontwerp biedt een passende uitbreiding voor Eethuys de Waag waarbij historie en lifestyle gecombineerd worden. Mijn eerdere werkzaamheden als citymanager voor Schoonhoven maakten dat ik het tevens als mooie toevoeging zag voor de (be)leefbaarheid van Schoonhoven als Zilverstad! Een absolute win-win. Ik kijk er naar uit om hier na voltooiing van de uitbreiding een hapje te gaan eten!"

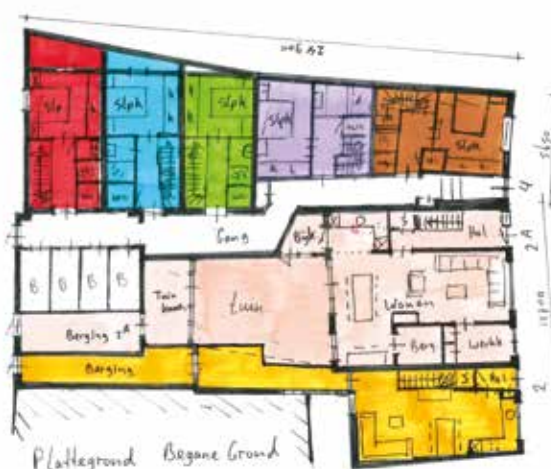
Bouwplannen voor Kegelhuis de Engel



SCHOONHOVEN - Tot spijt van de vele trouwe bezoekers besloot Kegelhuis de Engel in het afgelopen jaar de deuren van Koestraat 4 te sluiten. De onzekerheid die Covid-19 met zich meebracht, was de spreekwoordelijke druppel. Ons bureau werd benaderd met de vraag of we een plan wilden ontwikkelen voor een nieuwe herbestemming van het pand. Al snel volgde de vraag of er interesse was in het kopen van het pand en de aangrenzende woning. Na overeenstemming van de prijs zijn we aan de slag gegaan met de nieuwe invulling.

In goede afstemming met gemeente Krimpenerwaard is gekomen tot een transformatieplan waarbij de huidige bestemming 'gemengde centrumdoel-einden' omgezet wordt naar 'wonen'. Kegelhuis de Engel wordt getransformeerd naar een kleinschalig wooncomplex met in totaal één koopappartement (circa 110 vierkante meter) en drie huurappartementen (variërend tussen circa 50 en 65 vierkante meter). De woningen worden voornamelijk gerealiseerd binnen de bestaande contouren.

Vóór het zover is, moet het nodige werk nog verzet worden. Het pand is verouderd en toe aan een grondig verbouwingsplan. De nodige ingrepen worden doorgevoerd om te kunnen voldoen aan de eisen van deze tijd. In de uitwerking van de bouwplannen hebben we zoveel mogelijk geprobeerd de bestaande bebouwingscontouren te behouden. Zo blijft de huidige uitstraling en de cultuurhistorische waarde van het pand in stand. Het pand wordt verduurzaamd: zo wordt het woongenot voor de toekomstige bewoners optimaal.



INDELING

De huurappartementen zijn vooral geschikt voor starters of kleine huishoudens. Zo wordt ingespeeld op de grote vraag vanuit de markt naar betaalbare woonruimte voor starters en het toenemend aantal eenpersoonshuishoudens. De slaapkamer en de badkamer zullen zich op de begane grond van het appartement bevinden. Op de eerste verdieping wordt het leefgedeelte gesitueerd. Hieraan grenst een balkon zodat elke woning een eigen buitenruimte heeft. Ook zullen er zelfstandige bergingen bij de woningen worden gecreëerd. De dakterrassen worden afgeschermd met kokos-terrasschermen. Belangrijk om de privacy van nieuwe bewoners en omwonenden te waarborgen, maar ook om geluid te absorberen.

Nieuwbouwplannen Zevender krijgen vorm

SCHOONHOVEN - Bedrijventerrein Zevender aan de oostkant van Schoonhoven is al regelmatig in onze nieuwsberichten naar voren gekomen. Voor tal van opdrachtgevers mochten we een bijdrage leveren aan de realisatie van de prachtigste bedrijfspanden.

Ook op de laatste fase van de ontwikkeling van dit terrein zijn we nauw betrokken. Verschillende bedrijfsverzamelgebouwen zijn inmiddels gerealiseerd en opgeleverd. De laatste hoek van het terrein wordt gevuld met een pand die we – samen met andere ondernemers – zelf zullen betrekken.

In het afgelopen najaar verhuisden verschillende ondernemers naar het recent opgeleverde bedrijfsverzamelgebouw op de kop van bedrijventerrein Zevender. Toeval of niet: het zijn stuk voor stuk bedrijfsnamen die staan voor een afkorting: VDI, SMVL, VSE en DUS BV namen intrek in het nieuwe pand.

Het afgelopen jaar bogen we ons ook over het ontwerp van nog twee andere representatieve bedrijfspanden gelegen tussen de opaalstraat en de N210. In één van deze bedrijfspanden zijn nog commerciële- en kantoorruimten te huur. Komend jaar hopen we te starten met de bouw van deze panden. Heeft u interesse? We horen het graag zodat we nog rekening kunnen houden met uw wensen.



TE HUUR: duurzame kantoorunits

Werken vanaf een prachtige zichtlocatie op bedrijventerrein Zevender in Schoonhoven?

Aan de Zilverstraat 3 zijn nog twee van de vier nieuwe kantoorunits beschikbaar voor huur! Het betreft ruimtes met een oppervlakte van 28m² of ruim 34m². Een prachtige plek voor uw bedrijf mét de mogelijkheid om in een aparte ruimte klanten te ontvangen. De duurzame units zijn ook heel geschikt voor het 'nieuwe thuiswerken': dicht(er) bij huis en geen verlies van reistijd.



Klant aan het woord: **Ronald Elbers (VSE)**

Ronald Elbers: "Verstoep Bouwadvies en Architectuur is geen onbekende. Wij kennen Arjan en Corné al jaren via de Ondernemers Kring.

Toen wij wilden uitbreiden was het een logische stap om met elkaar in gesprek te gaan. Verstoep ontwikkelde op Zevender een stuk bedrijventerrein waar onze plannen in pasten. Ze vertaalden onze specifieke wensen in een praktisch en mooi pand. Door de inzet van lokale ondernemers zijn we tot een mooi resultaat gekomen. Het team achter Verstoep heeft ons begeleid in het hele proces. Ondanks de moeilijkheden rondom de coronamaatregelen is dit zeer goed gelukt."

Onze tip aan ondernemers met nieuwbouwplannen?

"Anderen adviseer ik: laat je goed informeren over mogelijke duurzame oplossingen en neem die mee in de ontwerpfase van de bouw."



Een goede buur

Ton Tolboom is samen met Eric de Goeij eigenaar van VDI Lopik BV: een installatiebedrijf dat zich specialiseert in aardwarmte, centrale verwarming, luchtbehandeling, loodgieterswerkzaamheden, zink- en dakwerk. VDI is een van de bedrijven die zich heeft gevestigd in het nieuwe bedrijfsverzamelgebouw op bedrijventerrein Zevender. Bij verschillende ontwikkelingen op dit bedrijventerrein zijn ze nauw betrokken (geweest) bij de aanleg van installaties. Voor buurman VSE werd een vooruitstrevende techniek toegepast en bedachten zij een goed doordacht systeem. Via de volgende QR-code lees je hier alles over:



Nieuwe huisvesting voor Verstoep

SCHOONHOVEN - Met de realisatie van een volgend bedrijfsverzamelgebouw aan de rand van bedrijventerrein Zevender wordt ingezet op een duurzame ontwikkeling.

Naast de bedrijven Versluis Accountancy en Joris Veer Woninginrichting zal dit ook een nieuw onderkomen worden voor ons eigen bedrijf. We maakten een eigentijds ontwerp waarin duurzaamheid centraal staat. Daar is alle reden toe!

Als we kijken naar de ontwikkelingen op het gebied van milieu staan we als maatschappij voor enorme uitdagingen.

We realiseren ons dat we met onze ontwerpen in het voortraject van de bouwsector zitten, en vanuit die rol invloed hebben op een duurzaam bebouwde omgeving. Met de ontwikkeling van dit nieuwe bedrijfspand willen we anderen inspireren.

EEN DUURZAAM PAND

Van de grote tot de kleine onderdelen van het ontwerp zoeken we naar een invulling die zowel duurzaam is als esthetisch. We weten dat beton een

grote impact heeft op de milieubelasting. Daarom kiezen we voor minimaal betonwerk. Met de uitvoering van houten verdiepingvloeren en binnenwanden wordt er ingezet op een cascobouw van hout gecombineerd met staal. De buitengevels worden opgetrokken met een zogenaamd 'droogstapelsysteem'. Een circulair bouwsysteem waarbij stenen droog gestapeld worden. Hierbij wordt dus geen mortel, een betonproduct, gebruikt en dat maakt het minder milieubelastend. Bovendien maakt droogstapelen hergebruik van materialen mogelijk.

Op het gebied van installaties wordt er voor het verwarmen en koelen van het gebouw gebruik gemaakt van bodemenergie middels een warmte-koude-opslagsysteem. Via leidingwerk in de vloeren, wanden en plafonds worden ruimtes verwarmd of gekoeld. Stroom wordt opgewekt door middel van zonne-energie via PV-panelen op het platte dak, mogelijk gecombineerd met kleinere windturbines. Voor een gezond binnenklimaat wordt er een gebalanceerd ventilatiesysteem uitgevoerd. Met opvangen regenwater kunnen toiletten doorgespoeld worden en wordt er ingezet op een lager verbruik van schoonwater. Daarbij betekent dit een ontlasting van het rioolstelsel dat het door de klimaatveranderingen steeds zwaarder te verduren krijgt. Voor een prettig werkklimaat is er natuurlijk ook veel aandacht voor de (groen)aankleding binnen, het interieur en de daar toe te passen materialen.



UITDAGENDE KEUZES

Ten aanzien van het ontwerp van een eigen pand is het best lastig om de juiste keuzes te maken. De grote lijnen zoals we die omschreven staan, maar er moeten nog genoeg afwegingen gemaakt worden. Om richting te bepalen, planden we meerdere brainstormsessies met houtbouwers, installateurs, etc. Zo gingen we ook in gesprek met Ronald Schilt van Merosch. Arjan Verstoep: "We werden door Ronald Schilt van Merosch uitgedaagd. Hij stelde: 'Bij een toonaangevend bedrijf hoort ook een toekomstbestendig pand waarvan de duurzaamheid en energiebesparing afstraalt.' Dat geeft soms lastige beslissingen. Zonnepanelen, sedum: hoe zicht-

baar mogen die zijn als de architectuur het eigenlijk niet toestaat? Bij de verdere uitwerking zullen we streven naar optimalisatie en zullen er nog heel wat ideeën worden afgewogen." Corné van Roest: "Het buitenterrein willen we zo groen mogelijk houden, zonder beschoeiing aan de slootkant maar met (semi) natuurlijke oevers. Een fietsenstalling zou gemaakt kunnen worden van sloopmateriaal, en het nieuwe meubilair kan van gerecycled materiaal zijn. We zullen ons hier de komende tijd veel mee bezig houden en nemen u via social media mee. Volgend jaar hopen we u ook in de nieuwskrant meer te melden en resultaten te tonen van deze boeiende exercitie."

Plannen voor herbestemming **Paardenhoeve** **'Tot hier ân Toe'** positief ontvangen



VLIST - Paardenhoeve 'Tot hier ân Toe' krijgt een herbestemming. De locatie van de paardenhoeve, dicht tegen de kern van Vlist gelegen, leent zich goed om met behoud van het bestaande boerderijensemble woningen te ontwikkelen. De omwonenden en inwoners van Vlist hebben positief gereageerd op de gepresenteerde plannen en de eerste potentiële kopers hebben zich al gemeld. Op dit moment wordt de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan doorlopen.

Bij het maken van de nieuwe bouwplannen stond voorop dat de cultuurhistorisch waardevolle uitstraling, van de paardenhoeve en het perceel, bewaard moet blijven. Het ontwerp zet in op een gevarieerd en duurzaam woonprogramma met een landelijke uitstraling. Het sluit goed aan op de omgeving van dorp Vlist.

ELF WONINGEN

In het plan zijn, binnen de bestaande bebouwingscontouren, elf woningen ingetekend. In de monumentale krukhuisboerderij – de oudste in zijn soort binnen de gemeentegrenzen van de Krimpenerwaard! – worden twee woningen gerealiseerd. Binnen de contouren van de voormalige paarden- en koeienstal worden in elke stal drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Aansluitend op het behouden van een boerderijensemble, maakt ook de uitvoering van een hooibergwoning onderdeel uit van de planvorming. Zo wordt een cultuurhistorisch bijgebouw bewaard: daar ontstaat straks een prachtige en unieke woning. Deze woning is ook levensloopbestendig in te vullen. Tot slot zal er nog één vrijstaande woning gerealiseerd worden die qua architectuur aansluit op de uitstraling van het geheel.

KWALITEIT VAN WONEN

Zoals we al vertelden: in dit plan is veel rekening gehouden met de monumentale en agrarische uitstraling van huidige bebouwing en de kavel. Sterker nog: die willen we versterken. Het hele terrein wordt opgeschoond en een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Hiermee worden doorzichten gecreëerd naar het achtergelegen landschap en de molen. De ruimtelijke kwaliteit neemt toe!
Het woonprogramma is gevarieerd: er komen woningen van verschillende grootte en zogenaamde

'levensloopwoningen'. Zo ontstaat een duurzame woongemeenschap: jong en oud woont naast elkaar. We spelen daarmee in op het beleid vanuit de overheid om ouderen langer thuis te laten wonen. Binnen de nieuwe plannen is er ook ruimte gereserveerd voor de aanleg van een (gedeelde) moestuin met kweekkas en gereedschaps-schuur. Ook dat draagt bij aan het gemeenschapsgevoel! Met andere woorden: 'wonen met méér' op het 'groene boeren erf' nabij de dorpskern van Vlist.

BESTEMMINGSPLANWIJZIGING

Woningen op een plek waar voorheen een agrarisch bedrijf was en nu een manage is: dat vraagt om herbestemming. De agrarische bestemming komt te vervallen en wordt omgezet naar wonen. Voordat de (ver)bouw kan starten, wordt deze procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan doorlopen bij de gemeente Krimpenerwaard. Inmiddels zijn ook inwoners van Vlist geïnformeerd. Digitaal. Want net voor de geplande presentatie werden nieuwe maatregelen om verspreiding van COVID-19 tegen te gaan van kracht. De geplande presentatie in de Vlisterstee kon niet meer doorgaan. Dat betekende even schakelen, maar dat lukte. Met succes. Een dag later werden alle inwoners van Vlist middels een huis-aan-huis flyer gewezen op de digitale presentatie via onze website. Aan de hand van een invulformulier was er net als op een 'live informatiebijeenkomst' de mogelijkheid om inhoudelijk op de gepresenteerde plannen te reageren.

We kregen veel positieve reacties en zelfs al concrete animo. Dat bevestigt: de plannen voorzien in een woonbehoefte in Vlist. Ook interesse? Neem gerust contact op! We praten u graag bij over de laatste stand van zaken en informeren u over de mogelijkheden.

Herbestemming Watertoren Lopik

LOPIK - Vorig jaar schreven we al over de nieuwe invulling van de watertoren in Lopik. In de selectieprocedure kwam het ontwerp van ons bedrijf als beste uit de bus. Daarna zijn we concreet aan de slag gegaan met de verdere uitwerking. Bij de nieuwe invulling van de Watertoren staan wonen, recreatie en educatie centraal. Inmiddels zijn de benodigde stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning vervaardigd en ingediend bij de gemeente Lopik.



Voor de nieuwe invulling zijn zes royale appartementen, een bed & breakfast en een gemeenschappelijke ontvangstruimte bedacht, met bovendien een ontmoetingsruimte/uitkijkpunt op de bovenste verdieping. Een compleet programma waarmee het gebouw voor een brede doelgroep van blijvende waarde blijft en het behoud van de watertoren op de lange termijn wordt gewaarborgd. Aansluitend op het vergunningstraject zal er, naar verwachting komend jaar, gestart worden met uitvoering van de bouwwerkzaamheden.



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

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



Nieuwbouw voor **Waardse Kids Kinderopvang** in Schoonhoven Oost



SCHOONHOVEN - De Waardse Kids Kinderopvang maakt inmiddels al een tijd gebruik van de locatie aan de Spoorstraat. Een tijdelijk oplossing. Samen met bouw- en aannemingsbedrijf van der Ende heeft ons bureau in het afgelopen jaar plannen gemaakt voor het realiseren van een nieuwe locatie voor Waardse Kids Kinderopvang. Dit voorjaar werd de intentieovereenkomst ondertekend. Aan de Watervolier in Schoonhoven-Oost is een passende locatie gevonden. Waardse Kids Kinderopvang kijkt uit naar de nieuwe huisvesting van waaruit zij hun diensten voor de langere termijn kunnen aanbieden.

De locatie in Schoonhoven Oost had al een maatschappelijke bestemming. In het verleden stond op deze plek de tijdelijke huisvesting van de Koningin Emmaschool. Op dit moment is de locatie onbebouwd. De ligging en bebouwingmogelijkheden lenen zich uitstekend voor het oprichten van een nieuwe locatie voor Waardse Kids Kinderopvang. Bouw- en aannemingsbedrijf van der Ende zal de beoogde plannen realiseren. Het uitgewerkte ontwerp sluit aan op de omliggende bebouwing. De nieuwbouw voor Waardse Kids Kinderopvang krijgt de vorm van vier geschakelde woningen: een woonlaag met een kap. Aansluitend op de ontwerp-fase hebben we de benodigde stukken voor het aanvragen van de vergunning uitgewerkt en ingediend. Op het moment van schrijven is het wachten op het moment waarop de vergunning verleend zal worden. Naar verwachting zal er begin 2021 gestart worden met de bouwwerkzaamheden.



Nieuwbouw **vier royale waterwoningen** op inbreidingslocatie in Schoonhoven Oost

SCHOONHOVEN - Naast de kavel waarop de nieuwbouw voor Waardse Kids Kinderopvang gerealiseerd wordt, is ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe woningen. Verstoep Bouwadvies en Architectuur heeft op deze plek vier vrijstaande waterwoningen ontworpen. De plek betreft een zogenaamde inbreidingslocatie in Schoonhoven Oost. Oftewel: binnen dit bestaand stedelijk gebied mogen woningen gerealiseerd worden. Binnen de huidige bestemmingsplanregels is op deze locatie reeds de mogelijkheid om vier vrijstaande woningen te realiseren. In afstemming met de grondeigenaar, bouw- en aannemingsbedrijf van der Ende, is hier in de afgelopen jaren gewerkt aan een gewijzigd bouwplan.



Al in het najaar van 2018 vond een informatieavond plaats. Omwonenden werden geïnformeerd over de voorgenomen nieuwbouwplannen voor zowel de kinderdagopvang als de vier nieuwe waterwoningen. In 2019 zijn er vervolgafspraken gemaakt over de te verwerven gronden en werd er gewerkt aan het ontwerp van de bouwplannen. Afgelopen jaar zijn deze bouwplannen verder geconcretiseerd.

WATER EN GROEN

De waterpartij wordt vergoot, zodat een open structuur ontstaat en er doorzicht is vanuit de straten Watervolier, Zonnedauw en Veldsalie. Naast water is er veel groen: de woningen staan straks in een heel natuurlijke omgeving. Ook een openbare speelgelegenheid is in het plan opgenomen. Daarmee wordt gehoor gegeven aan de wens van wijkbewoners. Om tot daadwerkelijke realisatie over te gaan, zal het bestemmingsplan aangepast worden. De benodigde procedure hiervoor is inmiddels gang gezet. Naar verwachting wordt deze komend jaar verder doorlopen en afgerond. Daarna kan de bouw starten!



De waterwoningen gaan binnenkort in verkoop.

Geïnteresseerden kunnen zich melden.



Nieuwbouw **gezondheidscentrum** in Ghana

GUSHEGU - Vanuit de stichting Project Share Nederland zetten Gerben en Dorien Boon zich in Noord-Ghana in voor de missie: *Loving People, Bringing Life!* Deze stichting zet zich in om het leven in het Gushegu district te verbeteren op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg en landbouw. Gerben en Dorien kregen de droom om een moeder-en-kind kliniek te realiseren. Om de fondswerving voor de bouw van de *Queen of Sheba Medical Center* op te starten, ontwikkelden we visualisaties van de beoogde bouwplannen. Een klein gebaar om bij te dragen aan de realisatie van dit prachtige initiatief.

De nood van armoede in de wereld is ontzettend groot, ontdekten Gerben en Dorien in Noord-Ghana. Ze kregen hart voor de inwoners van Noord-Ghana. Het enorme gebrek aan artsen en verpleegkundigen in met name *Sub-Sahara Afrika* raakt hen. Met hun werk in Noord-Ghana willen ze gehoor geven aan de opdracht vanuit de Bijbel: omzien naar de kwetsbare mensen in nood.



Versterking **Team Verstoep**

Of het nu gaat om nieuwbouw- of verbouw, bestemmingsplanprocedures of andere ruimtelijke ontwikkelingen: ons bedrijf zet zich graag in voor de realisatie van uw bouwplannen. Ons team van professionals is gevarieerd: ieder heeft een eigen expertise binnen de breedte van onze werkzaamheden. Een trouw en stabiel team dat afgelopen jaar uitbreidde. We laten je graag kennismaken met Maaïke en Bart. In de nieuwsbrief van volgend jaar hopen we opnieuw iemand te kunnen voorstellen; want we zoeken een bouwkundig tekenaar als aanvulling op ons team.

Ook in 2020 hebben we ons weer in kunnen zetten voor tal van projecten. We zijn dankbaar! Voor het in ons gestelde vertrouwen en het stabiele en trouwe team dat dit mogelijk maakt. Een groep mensen die dit jaar aangevuld werd met Maaïke Littel en Bart Bijlsma.

EVEN VOORSTELLEN

Afgelopen jaar heeft Maaïke haar afstudeerstage van de opleiding Vastgoed en Makelaardij doorlopen en met een mooi eindresultaat afgerond. Ze heeft in deze periode de herbestemming van de watertoren van Lopik uitgebreid onderzocht. Na haar afstudeerstage is zij als junior projectontwikkelaar en vastgoed bemiddelaar aan de slag gegaan. Vanuit haar expertise is ze betrokken bij de aan- en verkoop en verhuur van vastgoed, voert ze ondersteunende werkzaamheden uit in het vergunningstraject voor bouwplannen en zet zij zich in voor projecten waar er een bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden.



**Maaïke
Littel**



**Bart
Bijlsma**

Bart is, vanuit een ruime ervaring in de (ouderen)zorg, binnen ons team actief als project-ondersteuner (her)ontwikkeling. Hij houdt zich in deeltijd bezig met nieuwe woon-, leef-, welzijns- en ondersteuningsconcepten. Het betreffen ontwikkelingen die invulling geven aan vraagstukken rondom Het Langer Thuiswonen. Het is bij ieder project weer een uitdaging te zoeken naar wat wél kan en daarbij gaat het steeds om maatwerk. Essentieel bij het vormgeven en onderbouwen van projecten is, dat er gekeken wordt naar de vraagstukken voor nu, straks en in de toekomst. Elementen die terugkomen zijn o.a. levensloopgeschikt bouwen, nieuwe vormen van wonen en leven, energieneutraal en circulariteit. Bart is daarnaast betrokken bij de Stichting (i.o.) Wonen met Meer. Een concept waar levensloopgeschikt wonen, veiligheid en ondersteuning op maat, verbonden wordt met een inwonend of bij een herontwikkelingsproject wonend beheerderspaar. Wonen met Meer, een zorg minder.

GEZOCHT: BOUWKUNDIG TEKENAAR

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

Een kraamkliniek is nodig om goede en betaalbare verloskundige zorg te bieden. Daarmee kunnen vrouwen een veilige zwangerschap en bevalling hebben en wordt ook de gezondheid van de baby beschermd. Gerben en Dorien hebben grote dromen: naast de realisatie van de kraamkliniek willen ze zich van daaruit ook richten op gezondheidsvoorlichting van de gemeenschap, training van gezondheidswerkers en het doen van wetenschappelijk onderzoek.

Na kennisgemaakt te hebben met de bureaucratie van Ghana, is inmiddels de grond waarop de kliniek gerealiseerd kan worden op de goede naam komen te staan. De volgende stap: het traject van fondswerving. Om hier goed invulling aan te geven heeft ons bedrijf visualisaties gemaakt, zodat Gerben en Dorien de beoogde bouwplannen inzichtelijk kunnen maken. We hopen hiermee een steentje bij te kunnen dragen aan de uiteindelijke realisatie van dit goede initiatief! Meer informatie is terug te lezen op www.queenofsheba.health.

BENG: de nieuwe manier van bouwen

In Nederland wordt al jaren hard gewerkt aan een duurzamer gebouwde omgeving. Het jaar 2015 kenmerkte een omslagpunt: de EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) werd aangescherpt naar 0,4. In 2018 is de verplichte gasaansluiting van nieuwbouwhuizen komen te vervallen. Vanaf 1 januari 2021 komt er nieuwe wet- en regelgeving bij: de BENG. Een verandering die invloed heeft: van tekentafel tot de bouw!

Binnen de Europese Unie zijn afspraken gemaakt om de energieprestaties van gebouwen te verbeteren. De Europese richtlijn EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) geeft aan dat vanaf 2021 alle nieuwe gebouwen *Nearly Zero Energy Buildings* (NZEB) moeten zijn. BENG is daarvan een letterlijke vertaling: Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Na vijftientig jaar maakt de EPC van 2015 - als meetinstrument voor de energieprestatie van woningen en utiliteitsbouw - plaats voor BENG: de nieuwe regelgeving die moet zorgen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen.

GEDIPLOMEERD ADVISEURS

Om goed voorbereid te zijn op deze nieuwe wet- en regelgeving doorliep een deel van ons team het afgelopen jaar de cursus *Uniec 3 kennissessie BENG, de Uniec 3 Software training* en het *Uniec 3 examenpakket detailmethode*. Hiermee werken we er naar toe om als gediplomeerd adviseurs een energieprestatieberekening te kunnen maken: nodig voor het aanvragen en uitwerken van uw nieuwbouwplannen.

DE DRIE BENG EISEN

In Nederland gaan drie BENG-eisen gelden voor het vaststellen van de energieprestatie van een gebouw. Vanaf januari 2021 moet hieraan voldaan worden bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor uw nieuwbouwproject:

BENG 1: Maximum aan de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling. Deze energiebehoefte wordt uitgedrukt in 'thermische' kilowattuur (kWh) per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar.

BENG 2: Maximum aan de hoeveelheid primair fossiele brandstof in kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm tapwater en ventilatie.

BENG 3: Een maximum (%) aan het aandeel hernieuwbare energie van het totale energieverbruik. Het totale energieverbruik bestaat uit het deel primair fossiel energieverbruik plus het deel hernieuwbare energie.

Een groene buitenkans in Krimpen aan de Lek



KRIMPEN AAN DE LEK - Dicht tegen de kern van het dorp, aan de Schuwacht, is een bedrijfsperceel gelegen. Nu de bedrijfsvoering daar - op termijn - zal worden beëindigd, leent de locatie zich goed voor herbestemming. Het herbestemmingsplan dat ons bedrijf ontwikkelde bestaat uit een mix van woningtypes: rug-aan-rug woningen, ruime eengezinswoningen en enkele small houses. Bij de herbestemming staan de termen 'verbinding', 'met elkaar' en 'duurzaam' centraal.

Verbinding wordt gecreëerd door de aanleg van een 'eetbaar landschap': een gezamenlijke groentetuin en een fors aantal fruitbomen verspreid over het gezamenlijke buitenterrein. De opbrengst kan bewaard worden in de buurtschuur. Zo zijn niet alleen de woningen, maar ook de inrichting van het gebied erop bedacht om *met de natuur én met elkaar* te leven. Er zijn zelfs wandelroutes in het plan bedacht, waardoor bewoners van het nieuwe 'tuindorpje' elkaar op meerdere contactplekken tegenkomen. Omkijken naar elkaar wordt zo gefaciliteerd. U leest het: een unieke ontwikkeling. En helemaal idyllisch: de vissteiger op het terrein met een mooi uitkijkpunt over de polder. Boven het binnenwater (wiel) zweeft

als het ware een hele grote boom, ooit omgewaaid en verder gegroeid. Deze boom is een soort monument en biedt samen met de bestaande groene gordel van struiken en groen, privacy aan bestaande en nieuwe bewoners in het gebied.

WONINGAANBOD

De tien rug-aan-rug woningen zijn geschikt voor starters. In Krimpen aan de Lek is sprake van een beperkt startersaanbod. Een uitbreiding is gewenst! De rug-aan-rug woningen beschikken over een voortuin, een inpandige berging, voldoende woonruimte en twee slaapkamers, waardoor de woning ook voor een klein gezin geschikt is.

Wonen met Meer: toekomstgeschikt wonen en leven

Langer zelfstandig wonen? Veilig, met ondersteuning dichtbij huis én op maat als dat nodig is? Dat vraagt om nieuwe woon- en leefconcepten: een andere manier van denken, werken en financieren. De wetenschap dat 95% van de mensen graag zelfstandig woont, stimuleerde Bart en Wil Bijlsma om op eigen titel, vanuit de vragen in de samenleving en vanuit betrokkenheid, het concept Wonen met Meer (WMM) vorm te geven. Het concept dat zij vanaf 2014 ontwikkelden, verbindt levensloopgeschikt wonen aan een beheerderspaar. Met dit concept wordt 'het gat' tussen thuis en verpleeghuis gedicht. Verstoep betreft stichting WMM bij diverse passende projecten.

Via de stichting Wonen met Meer kunnen beheerdersechtparen gekoppeld worden aan levensloopgeschikte woningen en woonprojecten. Zo'n beheerdersechtpaar kan waar nodig de coördinatie oppakken in de contacten met thuiszorgorganisaties of andere (zorg)professionals. Bovendien kan klein gebouw- en/of tuinonderhoud uitgevoerd worden. Zo worden bewoners, mantelzorgers of andere netwerken, ondersteund. Ons bedrijf werkt samen met de stichting WMM. Wilt u meer weten over stichting WMM of meewerken aan het doel van de stichting? Kijk voor informatie op onze website: www.wonenmetmeer.nl of onze LinkedIn pagina.



Wonen met Meer
een zorg minder



De vier eengezinswoningen zijn geschikt voor gezinnen en bieden veel ruimte. De woningen hebben een oppervlakte van circa 200m² met een eigen parkeergelegenheid. Door deze woningen te realiseren, ontstaat er doorstroming op de woningmarkt en komen er weer woningen aan de onderkant van de markt vrij.

De vier vrijstaande woningen zijn geen 'tiny' maar wel 'small houses'. De woningen zijn "klein en fijn": ze hebben een woonlaag en een ondergrondse koele slaapverdieping. Alleen de woonverdieping is zichtbaar. Daardoor hebben de woningen een 'bescheiden' uitstraling. De woningen bevinden zich aan de achterkant van de ontwikkellocatie in een glooiend en groen landschap. Dit nieuwe groene woonconcept is een mooie overgang naar de polder. Het zouden ook 'duurzame polderwoningen' genoemd kunnen worden. Deels in de grond - lekker koel en zonder warmteverlies- en deels bovengronds. Zo hebben ze een minimale impact op de omgeving vanwege de transparantie en passende kleurstelling.

MAATSCHAPPELIJK EN ARCHITECTONISCH VERANTWOORD

Naast het behoud van bestaand groen en aanplant van veel extra (fruit)bomen draagt de architectonische uitstraling van de nieuwe gebouwen bij aan een verantwoorde en passende invulling van het gebied. De voorste twee gebouwen - de tien rug-aan-rug woningen en de vier ruime gezinswoningen - hebben een industriële uitstraling: het geeft een verrassend beeld.

De gebouwen refereren aan de (industriële) activiteiten die hier hebben plaatsgevonden. De achterste vier 'small houses' staan midden in een boomgaard in het overgangsgebied naar de polder. Zo ontstaat een landelijke omgeving met hier en daar een woning.

Samenvattend betreft het een ontwikkeling die zowel dicht bij de dorpskern van Krimpen aan de Lek gesitueerd is als middenin een landelijke omgeving. Oprecht een groene Buitenkans!

Binnenkort leest u meer over deze plannen op www.verstoep.nl - opnemen onder artikel een groene buitenkans voor Krimpen a/d Lek.

Duurzame ontwikkeling aan de **Lopikerweg**

LOPIK - Aan de Lopikerweg West is afgelopen jaar een nieuw duurzaam bijgebouw gerealiseerd. Initiatiefnemer en opdrachtgever Ton Tolboom, mede-eigenaar van VDI Lopik Installatietechniek, heeft bij wijze van 'proef' een vooruitstrevende installatie in werking gebracht. Met de toegepaste installatie is een buffer ontwikkeld waarmee warmte wordt opgeslagen.

Aan de buitenzijde van het bijgebouw is direct al duidelijk dat hier niet zomaar een bijgebouw is gerealiseerd. De vele zonnepanelen en het vegetatiedak (groendak) stralen duurzaamheid uit. Maar misschien dragen de installaties nog wél meer bij aan een duurzame bedrijfsvoering. Ton Tolboom: "Op het dak liggen nu zestig zonnepanelen. We hebben in principe maar één dag in de week zon nodig om het woonhuis en bijgebouw van duurzame energie te voorzien. Daarom wordt de energie opgeslagen in een buffervat. We passen in dat vat 840 kilo PCM - Phase Changing Material - toe. Daarvoor gebruiken we een zoutlegering waardoor je het viervoudige van de opslag in water aan energie kunt opslaan. De zon zorgt voor stroom waar de warmtepomp warmte van maakt die we opslaan voor een aankomende periode. Dit is een proefopstelling waarvan het echte resultaat nog niet bekend is. We proberen op allerlei manier de wereld duurzamer te maken, en dit is een prachtige toets."



Nieuw 'voor-uitzicht' aan de **Nieuwe Veer**

STREEFKERK - Aan de Nieuwe Veer 113 is een agrarisch familiebedrijf gelegen, een melkrundveehouderij. Om het bedrijf toekomstbestendig te maken moet gemoderniseerd worden. De stallen voldoen niet meer aan de actuele eisen die gesteld worden met oog op dierenwelzijn, diergezondheid en duurzaamheid. Het bedrijf ligt dicht tegen de woonkern van Streefkerk. Dat, en het feit dat de meeste landerijen die bij de boerderij horen, gelegen zijn aan de Middenpolderweg, zorgde voor het plan om de agrarische bedrijfsvoering te verplaatsen naar de Middenpolderweg.

Op de achterblijflocaat aan de Nieuwe Veer wordt een deel van de bestaande gebouwen gesloopt en het hele buitenterrein opgeschoond. Hierdoor komt er meer zicht op de polder: een kwaliteitswinst. Op het perceel ontstaat ruimte voor een herbestemming. De locatie - dichtbij de woonkern van Streefkerk en toch midden in het groen, met veel ruimte én polderzicht - leent zich goed voor een uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in Streefkerk. Zo ontstaat er dus een nieuw 'voor-uitzicht' aan de Nieuwe Veer.

Er wordt momenteel gedacht aan de creatie van grotere volumes, vrijstaande woningen, maar de realisatie van twee- of drie-onder-een-kapwoningen is ook mogelijk. Een andere denkrichting is het creëren van levensloopbestendige woningen, waarbij alle voorzieningen zich gelijkvloers

bevinden. Ook kunnen er woonvormen gecreëerd worden, waarbij het verlenen van mantelzorg mogelijk is. Het mag duidelijk zijn: dit plan kan worden bijgesteld naar de woningbehoefte van de inwoners van Streefkerk. Deze behoefte wordt gepeild door middel van een participatietraject. Het doel? Dit plan moet bijdragen aan de creatie van diverse woningtypes en doorstroming binnen de huidige woningmarkt in en rond Streefkerk.

De voorwaarden bij de planvorming zijn duidelijk: de cultuurhistorische elementen moeten behouden worden terwijl tegelijk een kwaliteitslag wordt gemaakt. Ofwel: een 'boerenerf' met veel groen en waar men omziet naar elkaar. Binnenkort leest u meer over deze plannen op www.verstoep.nl.

Bedrijfsverplaatsing voor **veehouderij de Vos**

KRIMPEN AAN DE LEK - Het agrarische familiebedrijf Veehouderij de Vos is gevestigd aan de Schuwacht. De veehouderij is een familiebedrijf: de familie staat op het punt het stokje van de bedrijfsvoering door te geven aan de volgende generatie. Om als bedrijf toekomstbestendig te blijven is verduurzaming en groei gewenst. Daar komt een kink in de kabel: op de huidige locatie zijn er planologisch gezien geen mogelijkheden om hier invulling aan te geven: het ligt (te) dicht tegen de kern van Krimpen aan de Lek.

Een bedrijfsverplaatsing biedt de oplossing.

Het agrarische bedrijf verhuist naar de Tiendweg. Op deze locatie worden een nieuwe bedrijfswoning, ligboxenstal, jongveestal en wagenberging gerealiseerd. In deze uitwerking gaat nadrukkelijke aandacht uit naar een goede landschappelijke inpassing. Een ontwikkeling waarmee Veehouderij de Vos hun biologische bedrijfsvoering op een toekomstbestendige wijze kan voortzetten.

En op de achterblijflocaat? Daar wordt een enorme ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt. De agrarische bebouwing en de aanwezige erfverhardingen kunnen worden gesaneerd. Dat betekent dat deze cultuurhistorische gebouwen in ere hersteld worden: er komen prachtige (schuur)woningen waarmee het beeld van een boerderijensemble op een passende wijze wordt ingevuld. Een unieke invulling die goed aansluit op de omliggende woonbestemming. Win-win!




Inspiratie vanaf onze social media

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

 [verstoep.bouwkundigen](#)

 [@Verstoep_BV](#)

 [verstoeparchitectuur](#)

 [verstoeparchitectuur](#)



verstoep

NIEUWSKRANT VERSTOEP 2021

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 en ook van de verschillende werkzaamheden waarvoor het team Verstoep benaderd kan worden en onze maatschappelijke betrokkenheid.

ADRES: Vrouwenmantel 3
2871 NJ, Schoonhoven

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

OPLAGE: 40.000

OPMAAK: Reprovinci | www.reprovinci.nl
© Verstoep

TEKSTEN: Volzin tekst en communicatie

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

WEBSITE:
www.verstoep.nl



Deze nieuwskrant is gedrukt op FSC®-gecertificeerd papier.

