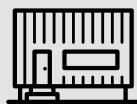




Wonen



Werken



Dienstverlening



Buitengebied

'Bewustwording is **het begin van verandering**'

De uitgave van onze nieuwskrant vormt iedere keer weer een mooie gelegenheid om terug en vooruit te kijken. Wat ligt achter ons, wat speelde er allemaal, wat staat er komend jaar op stapel? Natuurlijk heeft elke stip op de horizon een kanttekening, want in de afgelopen jaren is wel gebleken dat plannen maken maar ten dele mogelijk is.

Want wie had de ontwikkeling van het achterliggende jaar kunnen voorspellen? De oorlog in Oekraïne en al het persoonlijk leed dat daarbij komt kijken, de hoge energieprijzen en inflatie, toenemende schaarste van bouwmaterialen met prijsstijgingen tot gevolg, hoogoplopende discussies en acties rondom het stikstofvraagstuk, angst voor een economische recessie, klimaatactivisten die op uiteenlopende wijze aandacht vragen voor de klimaat- en milieucrisis en de blijvende vraag naar meer woningen.

Het mag duidelijk zijn dat we leven in een roerige tijd waarin zich vanalles afspeelt. De constante stroom aan nieuwsberichten zorgt ervoor dat we niks van de gaande ontwikkelingen missen. We zitten midden in een periode van transitie die bij moet dragen aan een leefbare wereld voor nu en naar de toekomst. Ontwikkelingen die zich ogenschijnlijk voor ons op een onbereikbaar speelveld afspelen en tegelijk soms heel tastbaar zijn.

Als bedrijf zijn we ons ervan bewust dat we de mogelijkheid hebben om een bijdrage te leveren aan een verdere verduurzaming van de bouw en daarmee in te spelen op een deel van de hiervoor genoemde thema's. Bedrijfsmatig heeft afgelopen jaar in het teken gestaan van de verhuizing van ons bedrijf naar een nieuw kantoorpand. We namen onze intrek in een duurzaam bedrijfsverzamelgebouw aan de rand van bedrijventerrein Zevender in Schoonhoven. We hopen vanuit deze nieuwe werkomgeving onze klanten te inspireren en hen bewust te maken van de mogelijkheden die er zijn er op het gebied van duurzaam bouwen! Vanuit bewustzijn van de mogelijkheden en de urgentie van dit thema kunnen we daadwerkelijk een rol spelen in een verdere verduurzaming van de bouw. Bewustwording is tenslotte het begin van verandering!

Deze bewustwording ziet in de basis toe op het creëren van een prettig (woon)klimaat in onze samenleving, passende woonvormen voor starters en senioren waarin omzien naar elkaar centraal staat, passende ontwikkelingen en het realiseren van vervolgfuncties in het buitengebied, duurzame keuzes op het gebied van installaties en materialen, mensgerichte benadering naar opdrachtgevers en zakenrelaties en een open houding naar elkaar toe waarin ruimte is voor elkaars mening – een proces waar we allemaal onze rol in kunnen pakken!

Weliswaar (soms) een uitdaging om invulling aan te geven in het leven van alledag. Maar wel een uitdaging die we het komende jaar graag aangaan. We zien er dan ook naar uit om jou te verwelkomen bij ons op kantoor, met elkaar het gesprek aan te gaan en waar mogelijk een rol te spelen in het realiseren van (bouw) plannen die bijdragen aan een duurzaam gebouwde omgeving en daarmee een leefbare wereld voor nu en naar de toekomst! ●



*Corné
van Roest*

Pagina 2-3

- Stichting 'De Zevender' zet in op verduurzaming appartementencomplex
- Wonen in een oude fruitschuur
- Verstoep voor al uw (ver)bouwplannen!

Pagina 4-5

- Stappenplan dienstverlening Verstoep
- Wetten en regels: door de bomen het bos weer zien
- Klanten aan het woord

Pagina 6-7

- Nieuw onderkomen voor Verstoep
- Welkom bij ons Open Huis: een inloopmoment voor belangstellenden

Pagina 8-9

- Ontwikkelingen op bedrijventerrein de Copen
- Wet- en regelgeving in de bouwsector
- Nieuwe bedrijfslocatie voor de Heer land en water
- Herbestemming voormalige bedrijfslocatie de Heer land en water

Pagina 10-11

- Hoe is het nu met?
- Uitbreiding bedrijventerrein Tappersheul

Pagina 12-13

- Uitbreiding assemblagehal voor Stinis Holland
- Nieuwbouw bedrijfspanden

Pagina 14-15

- Nieuwbouw 2-onder-1-kapwoning in dorpskern Vlist
- Klanten aan het woord
- Team Verstoep

Pagina 16-17

- Nieuwbouw tuincentrum voor 'Het Appelboertje' van weleer
- Herbestemming boerderij Laanwijk
- Nieuwbouw bedrijfsgebouw te Lochem
- Binnenstad Schoonhoven

Pagina 18-19

- Grote betrokkenheid op herontwikkeling in het buitengebied
- Ontwikkeling Boerderijhof te Vlist
- Wonen met Meer aan de Groendijkhof
- Herontwikkeling agrarische bedrijfsbestemming
- De Groene Buitenkans
- Herbestemming 'Den Dikken Boom'

Mijmeringen... Een hoopvolle toekomst?!

2022 ligt achter ons...

Een jaar vol oorlog-geweld-pijn-verdriet,
on-macht-misbruik, angst, zorgen,
Bepaalt niet hoopvol voor het nieuwe jaar,
de toekomst, een nieuwe dag, overmorgen...

Rook en stoom werden letterlijk en figuurlijk de lucht ingeblazen.
Vervuiling nam toe in lucht, water, en in het elkaar belagen.
Het gaat niet goed, met de wereld, de politiek, de mensheid.
Angst regeert door bejegeningen, toenemende onzekerheid.
Onzekerheid veelal door eigen schuld,
want als onze wensen niet per direct worden vervuld
is er boosheid. Niemand kan meer wachten,
er is geen tijd meer voor geduld.

Als kleine kinderen gaan grote mensen schoppen, schelden, slaan;
Niet alleen "die ander", "de overheid", "den Haag", "die ..."
Laten we allemaal, zelf, iets langer voor de spiegel blijven staan.

Velen zijn slachtoffer, van zichzelf, eigen ideeën en wensen,
dat heeft invloed en weerslag op anderen, jouw mede-mensen.
Mede-schepselen, bedoeld om er voor elkaar te zijn.
Het promoten van het eigen individu, lijkt doel op zich. Niet fijn!?

Pret, geluk, vreugde, vrede, het goede van het leven,
beleef je vooral samen en ook niet voor even.
Alleen maar leven voor jezelf is beperkt, je loopt stuk.
Delen met anderen geeft veel meer geluk.
Stabiliteit, betrokkenheid, geborgenheid.

2023... WAT ZAL DAT JAAR ONS BRENGEN?

Vooraf klagen heeft geen zin;
Neem vooral iets positiefs mee, ga zo het nieuwe jaar in!

Pas op, stap niet zomaar (weer) in de "Arena van eigen gelijk".
Probeer ook niet het beste te zijn in klagen en belagen.
Wees niet op voorhand bang voor crises wat vaak correcties zijn;
Wordt geen moderne slaaf van de druk, dat iedereen perfect moet zijn.
Een mens lijdt vaak het meest, aan het lijden dat men vreest.

Ga in 2023 op zoek naar liefde, vrede, rust, innerlijk geluk.

Laat niet de vrees of wanhoop leidend zijn.
Leef van de hoop, het uitzien naar een andere, nieuw tijd.
Ga niet somberen, blijf je verwonderen!
Er is nog zoveel moois, zoveel goeds, geniet en leef!
En als je twijfelt, gedachten gaan neigen naar klagen,
kijk dan omhoog, zing dan een lied van hoop, en leef!

In de nacht van strijd en zorgen
Kijken wij naar U omhoog
Biddend om een nieuwe morgen
Om een toekomst vol van hoop

Ook al zijn er duizend vragen
Al begrijpen wij U niet
U blijft ons met liefde dragen
U die alles overziet

U geeft een toekomst vol van hoop
Dat heeft U aan ons beloofd
Niemand anders, U alleen
Leidt ons door dit leven heen

U heeft ons geluk voor ogen
Jezus heeft het ons gebracht
Mens, als wij, voor ons gebroken
In de allerzwartste nacht

U geeft een toekomst vol van hoop
Dat heeft U aan ons beloofd
Niemand anders, U alleen
Leidt ons door dit leven heen

U bent God, de Allerhoogste
God van onbegrensde macht
Wij geloven en wij hopen
Op het einde van de nacht

U geeft een toekomst vol van hoop
Dat heeft U aan ons beloofd
Niemand anders, U alleen
Leidt ons door dit leven heen ●

"Een toekomst vol van hoop" is een lied van Sela Music.



Arjan Verstoep

Stichting 'De Zevender' zet in op verduurzaming appartementencomplex

SCHOONHOVEN – Op een mooie locatie in het centrum van Schoonhoven – dichtbij het Doelenplein én omringd door het Springerpark – is een appartementencomplex gelegen waar senioren zelfstandig kunnen wonen. Het complex wordt geëxploiteerd door het bestuur van Stichting de Zevender. Zoals het een goed huisheer betaamt, speelt het bestuur van de stichting in op de actualiteiten en is het zuinig op het bestaande vastgoed.



Het bestuur van Stichting Zevender en Verstoep zijn geen onbekenden van elkaar. In het verleden werkte ons team ook al aan het ontwerp en de technische uitwerking van een nieuwe gemeenschappelijke woonkamer, als onderdeel van het wooncomplex. Daarom lag het voor de hand om samen op te trekken en te zoeken naar het antwoord op de vraag: 'Hoe kan het bestaande complex Zevender verder verduurzaamd worden?'. Toekomstbestendigheid van een bestaand pand vraagt om een duurzame oplossing.

HAALBAARHEIDSSTUDIE

Aan de hand van een haalbaarheidsstudie werden de verschillende mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Wordt er gekozen voor verduurzaming van de bestaande installaties en/of aanpassingen van de gebouwschil? Kiezen we voor optimalisatie van een vloer-, gevel- of dakisolatie of een combinatie van de verschillende mogelijkheden? Op basis van een haalbaarheidsstudie neemt het bestuur een definitieve beslissing. Vanzelfsprekend is het zoveel mogelijk voorkomen van hinder voor de bewoners een belangrijk aandachtspunt waar rekening mee gehouden wordt. In het geval van Zevender is in de afgelopen weken de begane grondvloer geïsoleerd: een eerste stap in verduurzaming van het appartementencomplex. ●

KLANT AAN HET WOORD

'Wanneer het gaat om duurzaam bouwen, presenteert Verstoep goede en doordachte bouwkundige oplossingen'

Verduurzaming om een gebouw toekomstbestendig te maken: het is een thema dat veel exploitanten van wooncomplexen raakt. Jan Noorlandt maakt deel uit van het bestuur van Stichting Zevender en deelt zijn ervaring. "Van schetsontwerp tot een totaal uitvoerbaar project met bestek, werktekeningen, constructieberekeningen en ga zo maar door. Wanneer je iets in de handen van Verstoep legt, wordt dit geheel uitgewerkt. In het verleden hebben we dat rondom de Jan Kortlandstraat 4-100 al vaker meegemaakt wanneer we aanklopten voor een advies of schets."

"In het kader van de energietransitie - verduurzaming naar de toekomst - is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van vloer-, muur- en dakisolatie in combinatie met onderhoudswerkzaamheden en het toepassen van bijvoorbeeld zonnecollectoren. Ook rondom deze vraag presenteert Verstoep goede en doordachte bouwkundige oplossingen waarmee we kansen benutten om het gebouw duurzaam en toekomstbestendig te maken."

Energielabel C - verplichting voor kantoren

Vanaf 1 januari 2023 zijn kantoorpanden in Nederland verplicht (Bouwbesluit 2012) om minimaal energielabel C te hebben. Met deze nieuwe regelgeving moet de uitstoot van broeikasgassen worden verlaagd. Wanneer een pand niet voldoet aan deze eis, mag het niet (meer) gebruikt worden als kantoor. Doe je dit wel? Dan riskeer je een hoge boete.

WAT IS ENERGIELABEL C?

De Nederlandse overheid heeft een aantal energielabels vastgesteld. Voor utiliteitsbouw en kantoren is label A++++ het meest energiezuinig en label G het minst. Voor de nieuwe regelgeving is energielabel C voldoende, maar een hoger energielabel is natuurlijk altijd beter.

De energielabels worden bepaald op basis van een aantal indicatoren. Zo speelt het aandeel hernieuwbare energie en de energiebehoefte in kWh per m² per jaar een grote rol. Ook het primair fossiel energiegebruik is een belangrijke. Voor energielabel C geldt een maximaal primair fossiel energiegebruik van 225 kWh per m². Voor kantoren omvat dit onder andere de verwarming, koeling, ventilatoren en verlichting. Verduurzamen van het kantoorpand is mogelijk door bijvoorbeeld het aandeel hernieuwbare energie te verhogen (zoals zonne- of windenergie) of door over te stappen naar ledverlichting. ●

Energielabels



Wonen in een oude fruitschuur

BENSCHOP - De zoektocht van Melissa en Robbie Klomp is een klein jaar bezig wanneer hun aankoopmakelaar zijn dienst bewijst. Via hem komt een bijzonder project op hun pad: de mogelijke aankoop van een oude fruitschuur die omgebouwd kan worden tot schuurwoning. Iets wat het koppel nooit voor mogelijk had gehouden.



"Eerlijk? We stonden op het punt de handdoek in de ring te gooien," deelt Robbie. Toch wil het stel deze kans niet aan hen voorbij laten gaan. Ze springen direct in de auto om de locatie te bekijken. Onopvallend, want het is allemaal nog zo onzeker. Van een afstandje lijkt het project niet direct bij hen te passen. Toch wordt thuis op Google en Pinterest naar de potentie van een schuurwoning gezocht. En die blijkt er wel degelijk te zijn. Melissa: "We hebben toen de makelaar gebeld om toch maar een afspraak te maken met de verkopers, een klein beetje onder het mom van: 'het zal 'm wel niet worden, maar dan hebben we het in ieder geval goed onderzocht'."



SPREEKWOERDELIJKE BIJLTJE

Bij die bezichtiging worden Robbie en Melissa naar eigen zeggen 'ontzettend lief en open ontvangen'. En daar liggen ze, op de tafel, neergelegd door de verkopers: de impressie tekeningen van de schuur. Melissa: "Het logo van Verstoep stond erbij. De beelden spraken ons zo aan, dat we overtuigd raakten van de mogelijkheden." Het stel neemt contact op. Melissa: "We durven wel te zeggen dat we zonder de hulp van Verstoep deze stap nooit genomen hadden. Een sterke bouwkundig adviseur is ontzettend belangrijk om je dromen te realiseren. Je merkt aan alles dat het team van Verstoep vaker met het spreekwoordelijke bijltje hakt."


"In eerste instantie nam Corné ons mee in de mogelijkheden die deze oude fruitschuur bood. Deze eerste ideeën resulteerden in een nieuwe impressie tekening waarin onze woonwensen verwerkt waren. Later volgden de technische tekeningen, constructieberekeningen, de omgevingsvergunningaanvraag en een rapport voor de asbestinventarisatie. De begeleiding in dit bijzondere project was vanuit alle betrokkenen bij het bureau erg fijn.

Of het nu gaat om bouwkundig advies, tekeningen, meedenken in de opmerkingen van de gemeente, de welstandscommissie of wanneer er tijdens de bouw stress ontstaat omdat dingen anders moeten of tegenzitten... één telefoontje naar Verstoep en je voelt de stress weer van je afglijden!" ●

KLANT AAN HET WOORD

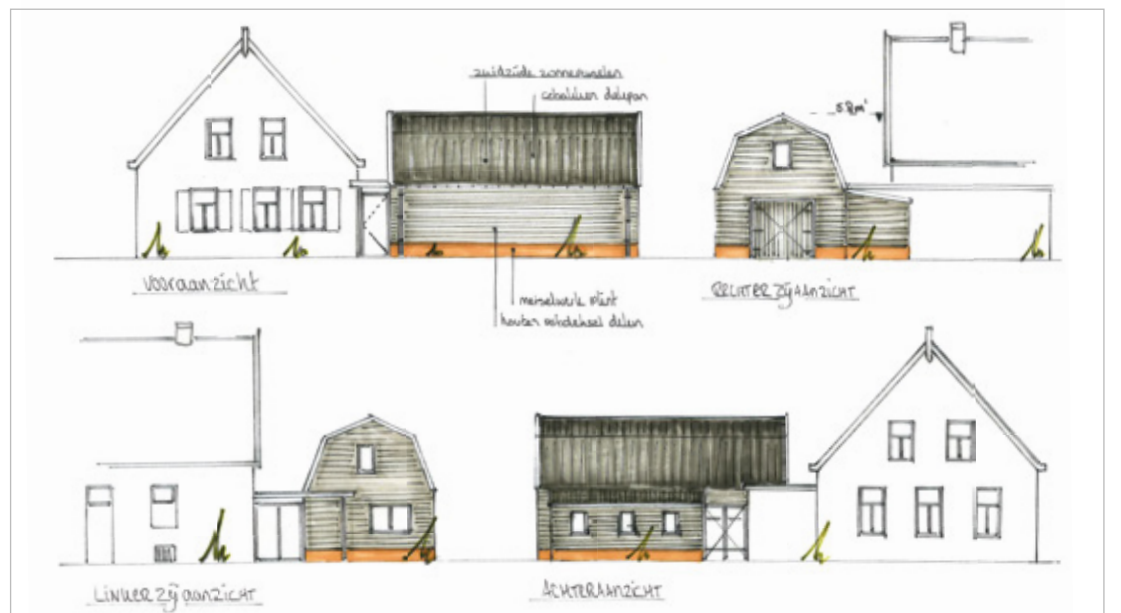
"Onze tip voor lezers met nieuwbouw- of verbouwplannen? Laat je goed voorlichten; er komt zo ontzettend veel op je af. Denk aan de vergunningsaanvraag, het aanvragen van voorzieningen, bouwbudgetten en de keuze voor bouwmaterialen, en ga zo maar door. Verstoep Bouwadvies en Architectuur heeft ons bijzonder goed geholpen met al deze boven genoemde zaken."

Het avontuur van Robbie en Melissa is te volgen op instagram:

 @wonenineenoudefruitschuur

Verstoep voor al uw (ver)bouwplannen!

Wanneer je onze projecten bekijkt, zou je kunnen concluderen dat ons team vooral aan nieuwbouwplannen werkt. Maar niets is minder waar! We zijn ook vaak betrokken bij de uitwerking van verbouw- of uitbreidingsplannen. De vraag die hieraan altijd voorafgaat is: wat zijn de bouw mogelijkheden op dit perceel?



Veel huiseigenaren en grondbezitters blijven het antwoord op deze vraag schuldig. En dat is niet gek. Regelgeving rondom (ver)bouwen is geen alledaagse materie voor de gemiddelde opdrachtgever die bij ons aanschuift. Gelukkig weet ons team wel van de hoed en de rand. We adviseren je graag als het gaat om de regelgeving voor vergunningsvrij bouwen, bouwvoorschriften vanuit het bestemmingsplan en de wijzigingsbevoegdheden en de afwijkingmogelijkheden die in de laatste opgenomen zijn.

Met regelmaat zitten wij om de tafel met mensen die hun woning graag verduurzamen en uitbreiden, een nieuwe woning of bijgebouw wensen te realiseren en/of aanpassingen willen doorvoeren op een van de bestaande 'opstallen'. Wat is nu wel of niet toegestaan? In het woud aan regeltjes ziet menig opdrachtgever door de bomen het bos niet meer. In deze situaties denken we mee in de mogelijkheden op basis van regels uit het bestemmingsplan. Ook zoeken we uit of er vergunningsvrije bouw mogelijk-

heden zijn. Vaak is er meer mogelijk dan je denkt! Naast een advies kun je van ons verwachten dat we de benodigde stukken leveren om tot een daadwerkelijke uitvoering te komen.

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

Stappenplan dienstverlening Verstoep



Het bouwen van je droomhuis: voor veel mensen is het onbekend terrein. Aan de hand van ons stappenplan laten we zien wat je van ons – als bouwadviseur, ontwerper en ontwikkelaar – kunt verwachten. We realiseren ons als geen ander dat ieder project en ieder traject anders is. Toch komen bij de realisatie van elke woondroom bepaalde stappen kijken.

We nemen je mee door middel van dit stappenplan!

STAP I ORIËNTATIEGESPREK

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

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 bestemmingsplan – en natuurlijk de wensen van de toekomstige bewoners. Soms is er sprake van een helder uitgewerkt programma van eisen (PVE) vanuit onze opdrachtgevers en in andere gevallen stellen we deze samen op door met elkaar in gesprek te gaan. Plattegronden, gevels en een 3d-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 bestemmingsplan en beoordeeld door de welstandscommissie. Soms wordt deze stap overgeslagen en de aanvraag omgevingsvergunning gelijk ingediend.

STAP IV AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

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

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 constructiegegevens uitgewerkt. Aan de hand van deze stukken kunnen uitvoerende partijen een prijsopgave doen. Zo ontstaat een goed vergelijk en kan een keuze gemaakt worden voor de aannemer. Deze partij mag de realisatie van de woning uitvoeren.

STAP VI UITVOERING

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



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

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

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

Wetten en regels: door de bomen het bos weer zien

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

Welke bebouwingsmogelijkheden zijn er vanuit het bestemmingsplan? Wat zijn de mogelijkheden binnen vergunningsvrij bouwen? In onze woorden: aan welke planologische kaders moet het bouwplan voldoen?

Dan zijn er ook nog omgevings- en ruimtelijke aspecten waarmee rekening gehouden moet worden, zoals kwaliteit van de bodem, landschappelijke inpassing, geluid, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna. Niet gek dat je door de bomen het bos niet meer ziet. Wij zetten onze kennis en ervaring graag in om jou of jullie bij de hand te nemen.

Wij zijn bekend met de regels waaraan planvorming moet voldoen en beschikken over een betrouwbaar netwerk dat we kunnen inzetten voor uitvoering van

de benodigde onderzoeken en berekeningen. Elke locatie en elk bouwplan heeft zijn eigen uitdagingen en aandachtspunten. Ook in de technische uitwerking van plannen geldt regelgeving. Het ontwerpen gaat gepaard met het maken van de verplichte energetische en milieutechnische berekeningen.

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

Klant aan het woord

'MET EEN POTENTIEEL PLAN ONDER DE ARM GING IK NAAR HUIS'

"Al een paar jaar liepen we tegen zaken aan die ons woongenot in Moordrecht verstoorden," start Michiel Koert. "Ik weet nog dat een vriend zei: 'Michiel, je moet dit serieus nemen hoor, Jantine heeft er écht last van'. Dat was het laatste zetje. In de zomer van 2021 hebben we onze woning te koop gezet en snel verkocht. Alles zat in die zin mee. Inmiddels was een huurwoning gevonden en in het vertrouwen dat we daar een jaar konden blijven, gingen we heel gericht op zoek naar een stuk grond. Best een risico. Vind dat maar eens. Via een wonderlijke weg kwam ik Verstoep op het spoor. Een e-mail was zo gestuurd. Een paar weken was het stil, maar toen was daar de uitnodiging. De kennismaking was warm en met een potentieel plan onder de arm ging ik naar huis. Het plan betrof de aankoop van een stuk grond met opstallen."



AUTORITEIT

In de maanden die volgden werd een bestemmingsplanprocedure doorlopen om de bestemming van de grond te wijzigen. Ook werd gewerkt aan het ontwerp van een nieuwe schuurwoning met een bijgebouw in de vorm van een hooiberg. Wat Michiel en Jantine over de streep trok? Michiel: "Navraag maakte ons wat wijzer. 'Verstoep is een autoriteit in de Krimpenerwaard', werd er gezegd. Het bedrijf werd bovendien ervaren, lokaal betrokken en rijk aan referenties genoemd. Tegen zo'n kans en samenwerking kan je geen nee zeggen!"



Klant aan het woord

'ZELFS BIJ DE AANKOOP WAS HET TEAM AL BETROKKEN'

"Op het moment dat je een groot bouwproject wil gaan doen in deze regio, dan wordt de naam 'Verstoep' veelal als eerste genoemd. Het meedenken van Corné vanaf het eerste moment zorgde er ook voor dat wij kozen om samen te werken met Verstoep Bouwadvies en Architectuur. Jouk Pols en Laura Achterberg hopen volgend jaar hun nieuwe woning aan de Tiendweg in Schoonhoven te betrekken. Jouk vervolgt: "Zelfs bij de aankoop was het bedrijf betrokken door mee te denken over de prijs. Daarna hebben ze ons geholpen met het visueel maken van onze gedachten, maar zeker ook de diverse opties die er waren met betrekking tot de constructie. Hier zat veel denk en rekenwerk in."



"Bij Verstoep word je goed geholpen omdat lijtjes richting de gemeente en de welstandscommissie kort zijn: daardoor weet je wat wel en niet kan in de regio. We hebben wel gemerkt dat bij een bouwproject als dit enorm veel verschillende stappen genomen en keuzes gemaakt moeten worden. Het is fijn om dan een partij als Verstoep als deskundige achter je te hebben staan. Je kunt kiezen welke stappen je samen met hen wil doen en welke je zelf maakt."

Klant aan het woord

'DE 'NO-NONSENSE HOUDING' SPRAK ONS AAN'

Door een bestemmingswijziging op een voormalig agrarische locatie in Ouderkerk aan den IJssel kon met inzet van de ruimte-voor-ruimteregeling een nieuwe woonbestemming worden toegevoegd. Het bood Mark en Linda Borreman de mogelijkheid om te starten met de realisatie van een nieuwbouwwoning. Zo op papier mag het een 'piece of cake' lijken – in de praktijk zijn dit trajecten waarvoor soms een lange adem nodig is. Mark: "In 2018 heb ik in een e-mail mijn casus uitgelegd en gevraagd of het bedrijf Verstoep hiervoor een offerte kon maken. Ik weet nog dat de 'no-nonsense houding' van Corné ons aansprak. Geen wollige verhalen, wel duidelijke uitleg over het proces en de te nemen stappen. Hoewel we via-via ook een andere partij getipt kregen, kozen we voor Verstoep."



Dit jaar verhuisde het gezin Borreman naar de nieuwe woning. Mark: "Het is alles bij elkaar een heel mooi project geweest. Het proces rondom de bestemmingswijziging, het ontwerp en de vergunning verliep soepel. Het is fijn om voor een traject als deze te kunnen leunen op een bedrijf met kennis van alles wat doorlopen moet worden. Daardoor krijg je als klant een realistisch beeld van de ambtelijke molen."

In de ontwerpfasen kregen we volop de ruimte om zelf mee te denken. Daarna is het schetsontwerp heel duidelijk en bruikbaar uitgewerkt tot bouwtekeningen. En ten slotte was de bouw zelf heel mooi om mee te maken. Niet alleen voor ons, maar ook voor de kinderen. Inmiddels hebben we dagelijks plezier van de mooie bijgebouwen, de ruimte, het uitzicht dat nooit verveeld, hobbydieren, zwemmen in de vijver, eten uit eigen kas en moestuin, altijd wel wat te rommelen. We genieten van het eindresultaat!"



Nieuw onderkomen voor Verstoep

SCHOONHOVEN – Onze verhuizing naar het bedrijventerrein Zevender kan je bijna niet ontgaan zijn. Zij het door alle berichten op social media, zij het door de zichtlocatie waar we inmiddels onze intrek hebben genomen. Bij de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw – we delen het pand met meerdere ondernemers – kozen we waar het maar even kon voor duurzame bouwoplossingen. Dat maakt het pand niet alleen een prachtige werkplek, het is ook een bron van inspiratie voor klanten en voorbijgangers.

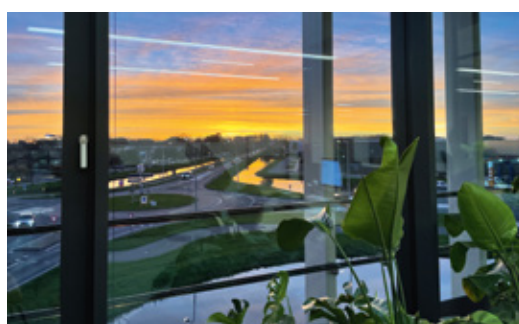
Het pand ligt praktisch aan de overzijde van ons voormalige onderkomen, maar dat betekende niet dat de verhuizing geen enerverende klus was... De lezers die ons oude kantoor weleens bezochten,

weten waar we op doelen. In andere woorden: het credo 'wie wat bewaart, die heeft wat', was na twintig jaar Vrouwenmantel op ons wel van toepassing. We kijken terug op een jaar waarin tal van papieren dossiers zijn gedigitaliseerd, monsterstenen - héél véél monsterstenen - zijn uitgezocht en gebruikt als vuil metselwerk op de fundering van ons nieuwe kantoorpand – hoe duurzaam wil je het hebben?

Een deel van het interieur is meeverhuisd naar het nieuwe kantoorpand, een ander deel heeft een tweede leven gekregen op verschillende adressen. Je leest: naast onze reguliere dienstverlening en het uitwerken van bouwplannen, hebben we afgelopen jaar heel wat uren gestoken in de nieuwbouw en verhuizing. Bovendien werd ook op het gebied van hard- en software een professionalisering doorgevoerd.

Inmiddels werken we alweer een half jaar op deze plek en genieten we van lunches in de zon op het dakterras, het constante binnenklimaat, de groene kantoorinrichting en het uitzicht. Aan de ene zijde is daar het polderlandschap, de andere kant van het gebouw geeft zicht op de continue verkeerstroom op de doorgaande weg richting het centrum van Schoonhoven. Never a dull moment, kunnen we je vertellen.

Al met al biedt de Opaalstraat een fijne werkplek waar vanuit we met plezier werken aan herbestemmingen, ruimtelijke procedures, het ontwerp en de technische uitwerking van bouwplannen en alle bijkomende advisering die onderdeel uitmaakt van deze processen. Ook bouwplannen? We ontvangen en inspireren je graag! ●



Duurzame uitgangspunten nieuwbouw

Om je te inspireren sommen we de belangrijkste, duurzame keuzes bij de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw voor je op.

GEBOUW EN INSTALLATIES:

- Casco bestaat uit een staalconstructie gecombineerd met houten gevel- en vloerelementen;
- Gevelmetselwerk opgetrokken in een droogstapelsysteem van ClickBrick Pure;
- Bodemwarmtepomp met als bron 23 boringen tot 80m1 diepte voor het koelen en verwarmen van het pand;
- Koelen en verwarmen via vloeren, wanden en plafonds;
- 290 zonnepanelen voor het opwekken van de elektriciteitsvraag (gebouw- en gebruikersenergie);
- Uitvoering van sedumdakbedekking rondom de zonnepanelen.

BUITENTERREIN

- 18 stuks laadpalen voor het laden van elektrische auto's;
- HIP-beschoeiing langs de waterzijde;
- Gebruikte gebakken klinkers als straatwerk van het buitenterrein – geen nieuw productieproces aan te pas gekomen;
- Parkeren op half-verharding (waterbergend vermogen en voorkomen van hittestress);
- Fietsenberging gerealiseerd van gebruikte bouwmaterialen.

INTERIEUR

- Gehele kantoor voorzien van LED-verlichting;
- Marmoleum (de meest duurzame en verantwoorde) vloerafwerking;
- Deels hergebruikte en/ of tweedehands materialen;
- Groene kantoorinrichting;

Bij het maken van het ontwerp en bij de verdere uitwerking van een bouwplan probeer je doelen te bereiken; het eindresultaat telt. Bij het aanvragen van de bouwvergunning maakten we zelf de benodigde berekeningen en dachten een energielabel A+++ te kunnen halen. Nadat de bouw gereed was hebben we een onafhankelijke externe partij alles op laten nemen om een definitief Energielabel te bepalen. Niet geheel onverwacht kregen we te horen dat een deel van de units van het verzamelgebouw een label A++++ hebben, maar een aantal zelfs A+++++. Een hogere score kan je niet krijgen.



Welkom bij ons Open Huis: een inloopmoment voor belangstellenden

Regelmatig krijgen we te horen van mensen dat ze benieuwd zijn naar het eindresultaat van onze nieuwbouw. Deze interesse wordt door ons erg gewaardeerd. We bieden belangstellenden graag de gelegenheid een bezoek te brengen aan ons nieuwe kantoor door middel van een Open Huis. Tijdens verschillende inloopmomenten laten we je meer zien over de wijze waarop het pand is gebouwd en het eindresultaat. Geniet mee van het prachtige uitzicht. De volgende data met bijbehorende tijdstippen ben jij, zijn jullie van harte welkom om bij ons binnen te lopen.



- 📅 **Donderdag 2 februari** ⌚ 14:00 – 18:00u
- 📅 **Vrijdag 3 februari** ⌚ 14:00 – 18:00u
- 📅 **Zaterdag 4 februari** ⌚ 10:00 – 16:00u

Om voorbereid te zijn op jullie komst, verzoeken we een e-mail te sturen naar festiviteiten@verstoep.nl. We vernemen dan graag welke dag je van plan bent langs te komen en met hoeveel personen (ongeveer). We zien ernaar uit je te ontmoeten!



FEESTELIJK MOMENT VAN DANK

Na de ingebruikname van het pand hebben we een feestelijke bijeenkomst georganiseerd voor alle partijen die betrokken zijn geweest bij de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw. Alle partijen die een rol hebben gespeeld in het voortraject tot en met de oplevering van het eindresultaat waren uitgenodigd. Ook directe familie en vrienden en de overige gevestigde bedrijven met hun personeel waren bij deze bijeenkomst aanwezig. Onder tropische omstandigheden werd er teruggeblikt op de bouwfase en waren er woorden van dank voor ieder die hierin een rol heeft gespeeld.



TREES FOR ALL

Om het duurzame karakter van het nieuwe kantoorpand te benadrukken hebben we rondom de feestelijke bijeenkomsten aan alle bezoekers een attentie meegegeven. Naast een zakje met zaden om bij te dragen aan de biodiversiteit in eigen tuin hebben we via de stichting Trees for all elke bezoeker twee bomen cadeau gedaan. Eén boom is aangeplant in Nederland en één in het buitenland. Duurzame bosprojecten waarmee we bijdragen aan een groenere leefomgeving wereldwijd. De compensatie van de CO2-uitstoot is tenslotte iets waar we met elkaar verantwoordelijk voor zijn.



NB: Bezoek je ons Open Huis in februari? Dan ben jij ook in de gelegenheid gegevens achter te laten voor de aanplant van twee bomen via Trees for all. Een persoonlijk certificaat wordt als bewijs digitaal toegestuurd.

In het najaar vond de bijeenkomst van de Ondernemerskring Krimpenerwaard plaats. Dit keer stond een bedrijfsbezoek op de agenda en het was bijna een vanzelfsprekendheid dat deze in het nieuwe bedrijfsverzamelgebouw plaats zou vinden. Als gebruikers zijn we trots op het eindresultaat en de duurzame invulling van het pand – reden genoeg om dit te delen met collega-ondernemers en zo onze rol in de verdere verduurzaming van de bouw te presenteren. ●



Ontwikkelingen op bedrijventerrein de Copen te Lopik

LOPIK – Ons bureau is al enkele jaren (ja, jaren) betrokken bij de bestemmingsplan-procedure die de uitbreiding van bedrijventerrein de Copen te Lopik mogelijk maakt.

Op het moment van schrijven ziet het ernaar uit dat het bestemmingsplan op korte termijn wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Dit betekent dat de plannen verder uitgewerkt en gerealiseerd kunnen worden.

Deze bestemmingswijziging maakt het voor een aantal op de Copen gevestigde bedrijven mogelijk om uit te breiden. Met een uitbreiding kan een bedrijf invulling (blijven) geven aan de vraag vanuit de markt en de kwaliteit van dienstverlening op peil houden.

Voor nieuwe ondernemers biedt het de mogelijkheid om een geheel nieuwe bedrijfspand te realiseren. In vogelvlucht geven we een indruk van de op de Copen gevestigde bedrijven en hun uitbreidingsplannen, mogelijk gemaakt binnen het nieuwe bestemmingsplan. ●

Lekkerkerker Group

Inmiddels is de verbouw- en restyling van de bestaande bedrijfsbebouwing van familiebedrijf Lekkerkerker Group gerealiseerd én in gebruik genomen. Het eindresultaat: een pand met een representatieve uitstraling waarmee invulling is gegeven aan de vraag naar extra werkplekken, vergader- en kantoorruimtes. Zoals we vorig jaar al schreven was deze restyling de opmaat naar een verdere uitbreiding van het bedrijf. Nu de bestemmingswijziging van het bedrijventerrein concreet wordt, ontstaat de mogelijkheid om het bedrijf uit te breiden met een grote en duurzame opslagloods die in combinatie met een connectie naar de diverse revisiewerkplaatsen moet gaan zorgen voor een goede en efficiënte manier om zuivelmachines een 2e leven te geven. Om de leidende internationale rol te blijven vervullen op het gebied van hoogwaardige revisie van deze machines is deze uitbreiding noodzakelijk. Dit mooie familiebedrijf kan en wil heel bewust zo bijdragen aan de circulariteit van machines en de besparing van natuurlijke grondstoffen. Om deze duurzaamheid ook uit te stralen naar de internationale klanten is een duurzame opslagloods/pand een must.



JEVA metaalbewerking B.V.

In het verleden – we hebben het over zo'n twintig jaar terug – werkten we aan de plannen voor wat inmiddels al jaren de huidige bedrijfsbebouwing van JEVA is. In deze periode heeft JEVA, specialist in metaalbewerking, de nodige ontwikkeling en groei doorgemaakt. De bestemmingswijziging van het bedrijventerrein biedt voor JEVA de mogelijkheid om een opslagloods van ca. 400m² te realiseren: een uitbreiding op de bestaande bedrijfsbebouwing. Ook aan de andere zijde van een doorlopende watergang wordt een uitbreiding van JEVA gerealiseerd.

Deze uitbreiding wordt onderkelderd, voor het gebruik van parkeren van auto's en magazijnruimte. De extra ruimte – het gaat in totaal om zo'n 550m² – wordt verder benut voor een werkplaats met kantoorruimten, was- en kleedruimten en een kantine. Tussen de uitbreiding aan het bestaande bedrijfspand en de uitbreiding aan de andere zijde van de watergang wordt een overdekte brug gerealiseerd: Dit is een duurzame verbinding voor intern transport tussen de twee panden. Enerzijds om energie binnen de muren te houden, anderzijds om de hoogwaardige producten droog te transporteren. ●



Wet- en regelgeving in de bouwsector

We hoeven je eigenlijk niet te vertellen dat in het afgelopen jaar de wereld van de bouw niet stilstond. Recent nog is de bouwvrijstelling binnen de stikstofwet komen te vervallen.

Met andere woorden: ook voor eenmalige sloop-, bouw- of overige aanlegactiviteiten dient er een Aerius-berekening te worden opgesteld waaruit blijkt in welke mate er sprake is van stikstofuitstoot van de betreffende activiteiten. Met name in de directe omgeving van de zogeheten NNN-gebieden (Natuur-Netwerk-Nederland) kan dit beperkende effecten hebben op het realiseren van bouwplannen.

Gelukkig hebben wij voor de meeste bouwplannen waar dit speelt op voorhand al een berekening gemaakt en de risico's ingeschat. Toch moeten alle plannen opnieuw tegen het licht (nieuwe regels) worden gehouden. Naast de stikstofproblematiek speelt er nog veel meer...

Er was en is veel te doen om de invoering van de nieuwe Omgevingswet en de daarmee samenhangende invoering van de Wet Kwaliteitsborging. Overheden en marktpartijen hebben al het nodige geïnvesteerd om in te kunnen spelen en/of voorbereid te zijn op de invoering van deze wetgeving, maar het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) was nog niet goed genoeg ingericht om de wetgeving van kracht te kunnen laten gaan. De beoogde omgevingswet ziet erop toe dat ruimtelijke regelgeving wordt samengevoegd en vereenvoudigd. De omgevingswet staat voor het goed benutten en beschermen van de leefomgeving. Daaraan gekoppeld is het de bedoeling om met de invoering van de wet Kwaliteitsborging de controle en het toezicht op het bouwproces te verbeteren. Deze controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijke kwaliteitsborger en daardoor verandert de rol van gemeenten. Een kanttekening: de invoering van deze wet- en regelgeving is (opnieuw) uitgesteld. De beoogde invoeringsdatum staat nu gepland voor juli 2023. Als bedrijf houden we de (markt)ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. Vanzelfsprekend adviseren we onze opdrachtgevers over de eventuele gevolgen die de aanstaande wijzigingen voor hun project kunnen hebben. Volgend jaar weten we (waarschijnlijk) meer! ●



Nieuwe bedrijfslocatie voor de Heer land en water

LOPIK - De Heer land en water creëert en onderhoudt leefomgevingen voor mensen, dieren, planten en bomen. Daarmee draagt de Heer land en water bij aan prettige, veilige en duurzame openbare buitenruimtes. Het bedrijf is op de bedrijfslocatie in Polsbroek uit zijn jas gegroeid. Om die reden was de Heer land en water al langer in gesprek met partijen om te komen tot een nieuwe bedrijfshuisvesting op bedrijventerrein de Copen.

Niet alleen de gewenste uitbreiding vormde reden voor een verhuizing. Ook is de verkeersdruk op de huidige bedrijfslocatie te groot. Door bedrijfsverplaatsing - uit het landelijk gebied naar de Copen - wordt dus ook een ruimtelijk knelpunt opgelost en is een kwaliteitsverbetering op de vertreklocatie het gevolg.

De bedrijfsverplaatsing van de Heer land en water gaat samen op met de wens om de bedrijfsvoering verder te verduurzamen en een verdere invulling te geven aan innovatie. Grote ambities waarbij wij vanuit Verstoep - als het gaat om de realisatie van de nieuwe bedrijfshuisvesting - een adviserende rol spelen. De nieuwe bedrijfsinvulling van de Heer land en water bestaat uit de realisatie van een werkplaats met een oppervlakte van ca. 1700m². Daarnaast voorzien de plannen in ca. 500m² opslagruimte, 200m² magazijn, 250m² was- en kleedruimten met kantine, een wasplaats voor vrachtwagens en zo'n 1200m² kantoor met dakterras. Los van deze bebouwing is er op het perceel ook ruimte voor een grote opslagloods van ca. 3600 m² waar al het benodigde materieel voor uitvoering van hun werkzaamheden op een passende wijze kan worden opgeslagen.

Het resterende buitenterrein wordt gebruikt voor opslag van materieel en is inmiddels aangelegd. 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 (droogstapelsysteem) geven het gebouw een moderne en uitnodigende uitstraling. Op het voorterrein wordt een waterpartij aangelegd. Het geeft een representatief beeld. Gelet op de ligging, haaks op de Copenweg, zal het nieuwe pand een mooie en welkome sfeer uitstralen aan allen die bedrijventerrein de Copen benaderen. ●



Herbestemming voormalige bedrijfslocatie **de Heer land en water**



POLSBROEK - Waar verhuisd wordt, ontstaan mogelijkheden.

Op de vertreklocatie ziet het nieuwe bestemmingsplan toe op de realisatie van een woonprogramma dat bestaat uit een totaal van vier extra woningen.

Het woonprogramma bestaat uit twee vrijstaande (schuur)woningen en een 2-onder-1-kapwoning passend in het landelijk karakter van de omgeving. De ontwikkeling doet recht aan het perceel en sluit goed aan op de naastgelegen bestemmingen. Mede door de streekeigen groeninpassing is dit met recht een ontwikkeling die toeziet op ruimtelijke- en omgevingskwaliteit. De extra woningen vallen niet onder de "standaard" ruimte voor ruimte regeling maar komen voort uit de noodzakelijke bedrijfsverplaatsing en daarmee het inleveren van een intensief benutte bedrijfsbestemming. ●

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 je in deze nieuwskrant mee in een aantal updates van grote projecten.

Update Herbestemming Watertoren Lopik

LOPIK – De watertoren in Lopik: het blijft een project waarvoor bovengemiddeld belangstelling is vanuit voorbijgangers en inwoners uit de regio. Dat begrijpen we. Een niet-alledaagse transformatie van een iconisch gebouw - en dat midden in het polderlandschap.



De transformatie ziet toe op de realisatie van zes appartementen, een bed & breakfast en een topverdieping die bij speciale gelegenheden opengesteld kan worden voor publiek. In oktober 2021 is ML2 Vastgoed gestart met de verbouwing. Afgelopen jaar zijn er veel bouwwerkzaamheden uitgevoerd: Het zagen van de sparingen in de gevel, het stortten van de verdiepingsvloeren, het plaatsen van de kozijnen, het uitvoeren van de balkons, de realisatie van een trap-

penhuis opgetrokken in cortenstaal en het realiseren van de carports en bergingen op het buitenterrein. Inmiddels is de focus van de werkzaamheden verlegd naar de binnenzijde. Het komende jaar zullen de benodigde (af)bouw- en installatiewerkzaamheden worden uitgevoerd voor de uiteindelijke realisatie van de verschillende (woon)ruimtes. Mooi dat wij een bijdrage hebben kunnen leveren aan de transformatie van deze eyecatcher in de polder. ●



Update Zeldenrust

BENSCHOP – Eén van de meest besproken plannen in de afgelopen jaren: de uitbreiding van de kern Benschop, plan Zeldenrust.

Al meerdere jaren zijn we in overleg met partijen om te komen tot een passend bouwplan dat aansluit bij de lokale woonbehoefte. Vele belangstellenden toonden interesse en informeerden in de afgelopen jaren naar de status van de planvorming. De mededeling dat we in overleg zijn met partijen en nog niet concreet aan konden geven op welke termijn de plannen verder geconcretiseerd worden werd met begrip – maar ook wel met onbegrip en teleurstelling – in ontvangst genomen. Veel mensen, jong en oud willen in Benschop blijven wonen of terugkomen naar Benschop.



Het plan Zeldenrust ziet toe op behoud van het bestaande monumentale woonhuis en het aangebouwde koetshuis. Een voor Benschop beeldbepalend gebouw dat naar de toekomst toe behouden moet blijven. Achter deze gebouwen ligt er een gevarieerd woningbouwprogramma op tafel waarover dus al lange tijd afstemming plaatsvindt met de gemeente Lopik en de provincie Utrecht. Het plan is qua uitstraling, indeling en inrichting in afstemming met partijen op diverse onderdelen gewijzigd en verder verfijnd.

Aanpassingen die ertoe leiden dat het plan inhoudelijk steeds beter in elkaar steekt en optimaal aansluit op de wensen die er vanuit de verschillende partijen zijn. We verwachten – en dat is niet uit de lucht gegrepen – dat we in de loop van 2023 meer definitief kunnen zeggen hoe het verdere proces eruit gaat zien en op welke wijze het plan inhoudelijk verder wordt ingevuld. We kunnen niet anders dan te vragen om geduld... en kijken uit – met velen – naar het moment dat dit geduld uiteindelijk beloond wordt. ●

Update transformatie kantoorruimte naar woningen

NIEUWEGEIN – Aan de Newtonbaan in Nieuwegein hebben we plannen uitgewerkt voor het transformeren van twee kantoorgebouwen naar woningen. Na het vervaardigen van het ontwerp van de bouwplannen hielden we ons in afgelopen jaar bezig met de technische uitwerking van de bouwplannen.

In afstemming met de gemeente Nieuwegein en het kwaliteitsteam Duurzaam bouwen is er gekomen tot het ontwerp van prachtige appartementen die kwalitatief woongenot gaan bieden, goed passend bij de uitstraling van de wijk Rijnhuizen. Voor de invulling van de details vindt er finale afstemming plaats met de gemeente Nieuwegein. Dan wordt er ook bekeken welke uitvoerende partij de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden uit kan gaan voeren. We kijken ernaar uit om in komend jaar een bijdrage te kunnen leveren aan de verdere concretisering van de plannen! ●



Uitbreiding kernen Lopikerkapel en Jaarsveld

REGIO – Binnen de grenzen van de gemeente Lopik zien we mogelijkheden om in aansluiting op provinciaal beleid verschillende dorpskernen uit te breiden.

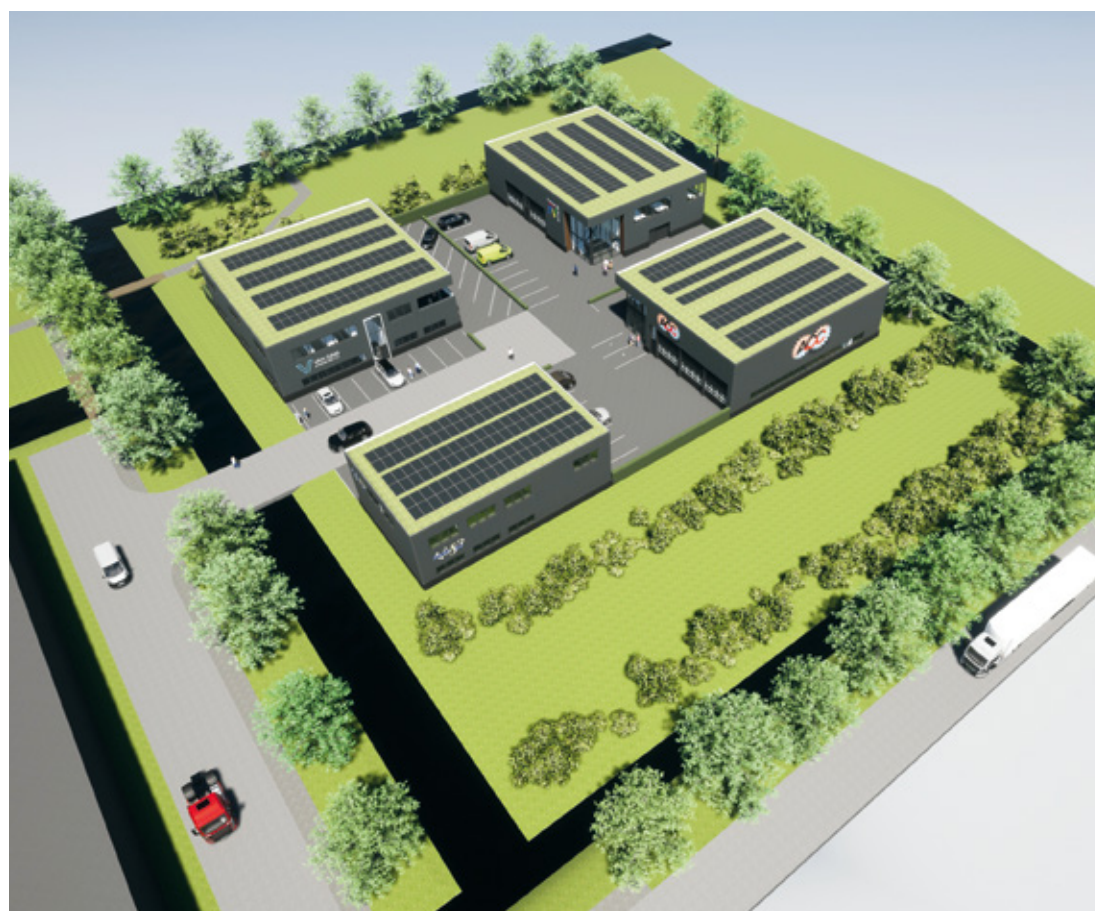
Ontwikkelingen waarbij er niet over één nacht ijs gegaan kan worden en waar de nodige inhoudelijke afstemming plaats dient te vinden met partijen: overheidsinstanties, initiatiefnemers, belangenorganisaties, omwonenden en overige belanghebbenden.

In de kernen Lopikerkapel en Jaarsveld zijn inmiddels enkele mogelijke uitbreidingsplannen aan het papier toevertrouwd. Dit vormt een eerste aanzet om te peilen of een dergelijke uitbreiding aansluit op een behoefte, invulling geeft aan het maatschappelijk belang en een verwachte bijdrage levert aan de leefbaarheid van een dorpskern. Een belangrijk onderdeel bij ontwikkelingen als deze is de afstemming met betrokken overheidsinstanties. Dit vormt de basis: op welke wijze kunnen plannen concreet worden? Op dit moment – in het verlengde met plan Zeldenrust – wordt met de provincie afgestemd hoe zij invulling wensen te geven aan de uitbreiding van dorpskernen. Als hier meer over bekend is, wordt de verdere verkenning opgepakt en worden de eventuele vervolgstappen en overlegmomenten ingepland. Op het moment van dit schrijven hebben we vernomen dat de gemeente Lopik voorrang geeft aan een ander plan in Lopikerkapel. Helaas! Wij zagen en zien goede kansen om direct aansluitend op de kern extra woningen te bouwen en daarbij de historische notulaan te herstellen en een verbinding te maken tussen dorpskern en de Lekdijk. Mogelijk dat er in de toekomst alsnog iets tot stand kan komen op deze locatie. ●

Uitbreiding bedrijventerrein Tappersheul



OUDEWATER – Aan de rand van Oudewater is een uitbreiding van het bedrijventerrein beoogd. Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Tappersheul III' ziet toe op een uitbreiding van het terrein opgedeeld in enkele blokken. Voor een van deze blokken hebben wij het ontwerp vervaardigd van vier bedrijfspanden met daarin gevestigd vijf bedrijven.



Onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan dat toeziet op een gerichte uitwerking per weergegeven blok in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan van betreffend blok omschrijft een open bedrijvenhof met maximaal vier losstaande volumes. Daarbij ziet het beeldkwaliteitsplan toe op onderlinge afstand van de bouwvolumes, maximale bebouwingshoogte, situering, etc.

In aansluiting op deze uitgangspunten hebben we voor Aqua & Co, van Baaren stukadoors, van Dam interieurbouw, Francken & Vermeij BV en ACC

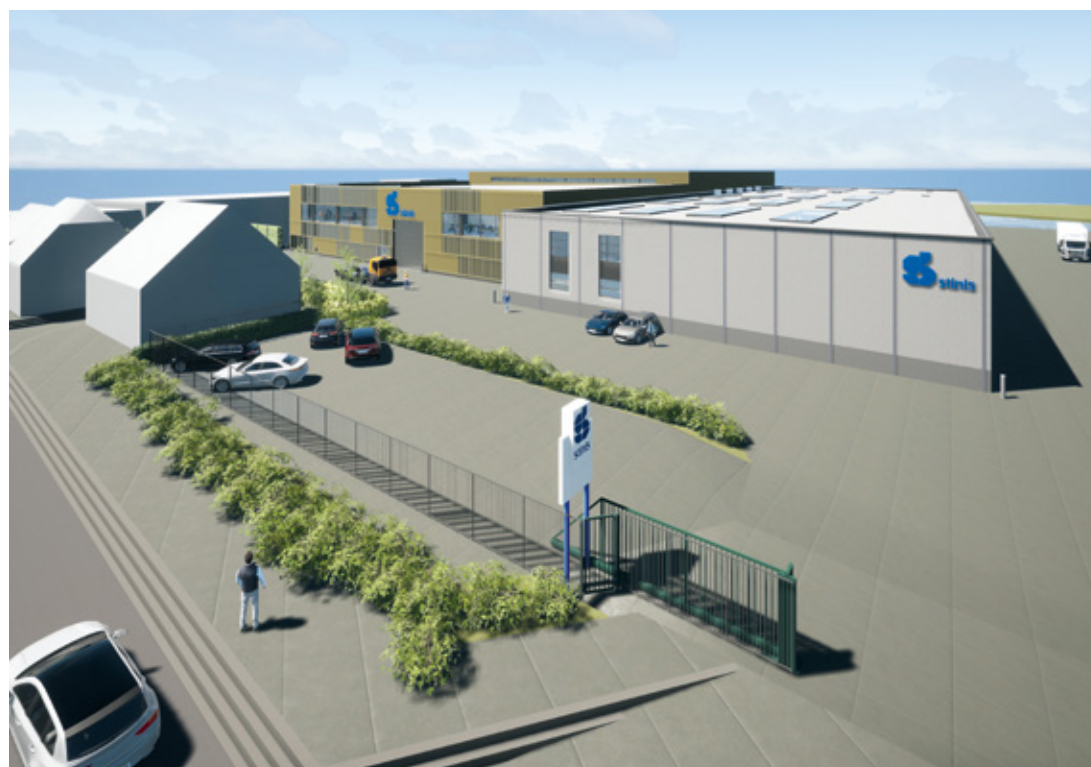
Industrie BV het ontwerp voor hun nieuwe bedrijfs huisvesting vervaardigd. Afgestemd op de bedrijfsvoering van de diverse bedrijven is de benodigde opslagruimte, werkplaats, kantoor-, overleg-, en personeelsruimte ingepast waarbij qua uitstraling van de gebouwen de nodige aandacht is uitgegaan naar een passend geheel. De vier afzonderlijke volumes vormen dan ook met recht een 'bedrijvenhof'. We kijken uit naar de verdere afhandeling van de lopende procedure om aansluitend met de verdere concretisering en technische uitwerking van de bouwplannen aan de slag te kunnen gaan. ●

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 zich 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.

Stinis heeft de wens om de bestaande bedrijfslocatie met zo'n 5000m² productie-ruimte en 500m² kantoor-en vergaderingruimte uit te breiden. De procedure voor de benodigde wijziging van het bestemmingsplan om deze uitbreiding mogelijk te maken, was reeds in gang gezet. De gemeente Krimpenerwaard sprak zich – gelukkig – positief uit over de beoogde plannen. Ons team werd gevraagd zich te buigen over het ontwerp. Een uitbreiding van formaat, waar we graag de schouders onder zetten.



In samenwerking met Klapwijk Aannemersbedrijf en Van Bommel advies- en ingenieursbureau bouwconstructies zijn de plannen voor deze uitbreiding verder technisch en constructief uitgewerkt. Het ontwerp kenmerkt zich door een opvallend patroon in de gevelbeplating, waarmee iets zichtbaar wordt van het werk waarmee Stinis Lifting Equipment zich onderscheidt. Voor de elektrotechnische advisering is Cad op maat betrokken als onderdeel van het bouwteam. Zo mondde de planvorming uit in een uitdagende samenwerking met verschillende partijen. Met veel plezier en Hollandse nuchterheid zijn we samengekomen tot een mooi staaltje vakwerk! ●



Klant aan het woord: 'Er was veel aandacht voor zowel de binnen- als de buitenzijde van het ontwerp'

Bert de Bever, eigenaar Stinis

“Volgens mij gebeurt het vaker andersom, maar wij hadden eerst een aannemersbedrijf bij de hand en kwamen daarna in contact met een architect,” vertelt Bert de Bever van Stinis Holland B.V. “Het was Wim-Peter Klapwijk – van Klapwijk Krimpen BV – die ons een samenwerking met Verstoep Bouwadvies en Architectuur tipte. De open manier van communiceren en de expertise die het bedrijf heeft op dit gebied, spraken ons aan. Ook het feit dat Verstoep in onze regio gevestigd is, was een belangrijk aspect. We zijn inmiddels heel wat maanden verder en we zijn erg tevreden over de dienstverlening van Verstoep. In het ontwerp is veel aandacht voor zowel de binnen- als de buitenzijde. Het netwerk van experts dat Verstoep heeft, bleek ook enorm fijn in de uitwerking van onze plannen.” ●

Nieuwbouw **bedrijfspannen**

REGIO – Of het nu gaat om opslagruimtes, productiehallen, kantoren, showrooms of een combinatie daarvan – dit laatste is het meest voorkomend - ons bureau is ermee bekend. In de afgelopen jaren hebben we voor veel bedrijven een rol gespeeld in de realisatie van nieuwe bedrijfshuisvesting. Op bedrijventerrein Zevender te Schoonhoven, op De Nieuwe Wetering te Bergambacht, op De Copen in Lopik en vaak ook buiten de directe regio.

Met deze foto's en visualisaties geven we graag een indruk van een aantal projecten die dit jaar zijn opgeleverd, waarvan de uitvoering in volle gang is of waarvoor we met een ontwerp in de startblokken staan. Geïnspireerd? Neem altijd even contact op om eventuele plannen te bespreken: we denken graag mee! ●



Nieuwbouw **Infra-Groep**

BERGAMBACHT - Op bedrijventerrein de Nieuwe Wetering in Bergambacht hebben we een nieuwbouwplan uitgewerkt voor Infra-Groep. Het plan omvat de realisatie van meer dan 500m² kantoorruimte, 600m² bedrijfsloods met magazijn en een overdekte wasplaats. Afgelopen jaar werd het bouwplan opgeleverd en is het pand in gebruik genomen. ●

Mondzorg **Krimpenerwaard**

LEKKERKERK - Een ander project dat afgelopen jaar werd opgeleverd en in gebruik genomen: de nieuwe tandartsenpraktijk in Lekkerkerk. Onder de naam 'Mondzorg Krimpenerwaard' zijn twee tandartsenpraktijken gevestigd in één pand. Het strakke ontwerp ervan spreekt erg aan – en het gebouw is ook nog eens energieneutraal. De beide tandartsenteams zijn enthousiast over de vier prachtige behandelkamers per praktijk, de modernste technieken op het gebied van tandheelkunde en de ruime overleg ruimtes voor het personeel. Bezoekers blijken verrast over de ontvangstruimte en de sfeer van het pand. ●



Nieuwbouw **Bedrijfsbouw partners**

BERGAMBACHT - Ook bedrijfsbouw Partners heeft gekozen voor een verhuizing naar bedrijventerrein 'de Nieuwe Wetering' te Bergambacht. Voor hen hebben we in de achterliggende periode gewerkt aan de technische uitwerking van de bouwplannen. De planvorming bestaat uit de realisatie van een werkplaats van 850m² en een kantoorruimte van 600m². Op dit moment wordt er nog hard gewerkt aan de afbouw van het bedrijfspan. In 2023 wordt het gebouw in gebruik genomen. ●

Bedrijfsgebouw **Inter Boat Marinas**

HEINENOORD - Met Inter Boat Marinas werkten we al vaker samen. Inter Boat Marinas is specialist op het gebied van ontwerp, ontwikkeling, fabricage en installatie van drijvende steigers en turn key marinas. Van jachthaven, (horeca) terras tot zwemponton, van roei-, vis- en kanosteigers tot drijvende recreatiewoningen: de drijvende steigers van Inter Boat Marinas bieden uitkomst. Recent leverde ons bedrijf de plannen op voor een nieuw bedrijfsgebouw voor Inter Boat Marinas op een nieuw bedrijventerrein in Heinenoord. Het nieuwe pand bestaat uit een werkplaats met een oppervlakte van ruim 400m², een magazijn van bijna 200m² en een totaal van bijna 600m² aan kantoor-, vergader- en overige personeelsruimten. ●



Bedrijfsgebouw **Bleskensgraaf**

BLESKENSGRAAF - In opdracht van AGB Bouw hebben we het ontwerp van een nieuw bedrijfsgebouw te Bleskensgraaf uitgewerkt. Het nieuwe bedrijfspan voor Loonbedrijf van de Beek BV heeft een landelijk-moderne uitstraling en voorziet in de benodigde vierkante meters voor een werkplaats, wasplaats, magazijn en personeelsruimten. Naar verwachting worden de bouwwerkzaamheden begin 2023 opgestart en zal het project medio 2023 worden opgeleverd. ●



Nieuwbouw 2-onder-1-kapwoning in dorpskern Vlist

VLIST - In de kern van het dorp Vlist wordt volop gebouwd aan een nieuwe 2-onder-1-kapwoning. Ons team hield zich bezig met het ontwerp en de technische uitwerking van deze nieuwbouw. De opdrachtgevers liepen vast in hun eigen eerste ideeën.

Om die reden klopten ze bij ons aan met het verzoek hen verder op weg te helpen. Het was een leuke puzzel om de uitgebreide wensenlijst en uitgewerkte moodboards te verwerken in een ontwerp waar de gemeente goedkeuring op zou geven. Wie door de kern van Vlist rijdt, weet dat we erin slaagden. Er ontstaat een prachtige 2-onder-1-kapwoning passend in de omgeving.

Nadat het ontwerp werd goedgekeurd, hebben we de benodigde vergunningen aangevraagd en is er aan de hand van een compleet bestek en bijbehorende bestektekeningen een aanbesteding georganiseerd met een opdracht aan een aannemer als vervolg. Naar verwachting worden de woningen komend voorjaar opgeleverd. We wensen onze opdrachtgevers veel woonplezier op deze prachtige stek! ●



Klant aan het woord: **'We werden op details gewezen die we zelf echt over het hoofd zagen'**

"Na een korte oriëntatie en een eerste bezoek bij de welstandscommissie kregen we het advies om ons huis te laten tekenen door een gerenommeerde architect," begint Peter den Hertog. Samen met zijn partner Marleen en een tweede koppel, Eline en Johan Boelema, hoopt hij binnenkort een nieuwe twee-onder-een-kap woning in Vlist te betrekken. "Tijdens het eerste gesprek stond binnen een half uur een ruwe schets op papier. Toen wisten we: dit komt goed. We besloten met Verstoep Bouwadvies en Architectuur in zee te gaan. Verstoep kent de omgeving, heeft veel ervaring in de samenwerking met de gemeente en weet welk soort bouwwerken in deze omgeving passen."

BESCHERMD DORPSGEZICHT

"Dat laatste wordt – nu de bouw goed vordert – steeds zichtbaarder. Het ontwerp past helemaal binnen de kaders van het beschermd dorpsgezicht. Tegelijk is met al onze wensen rekening gehouden. Bovendien werden we op veel details gewezen – zaken die wij zelf echt over het hoofd zouden hebben gezien."

"Onze tip aan mensen met een woondroom? Zet van tevoren een realistische begroting op papier. En denk niet te besparen door alles zelf te doen, maar laat je adviseren door kundige mensen - zoals de mensen bij Verstoep." ●



Klant aan het woord: **'Een goede voorbereiding is het halve werk'**

Wim-Peter en Jacoby Klapwijk wonen sinds dit jaar in een nieuwe rivierwoning in Krimpen aan de Lek. Een bijzonder project. Jacoby: "Wat we zelf gedaan hebben is ook direct ons advies aan lezers: bedenk goed wat je graag wilt verwezenlijken in de nieuwe woning. Noteer je wensen voor zowel de buitenkant als wat de indeling binnen betreft. Ga daarna met een architect of bouwadviesbureau in gesprek en neem daar de tijd voor."

Inmiddels ervaart het koppel zelf het heerlijke comfort van een nieuwe woning. Wim-Peter: "We hadden aan William een fijn contactpersoon. Hij was goed bereikbaar en heeft de benodigde vergunningen geregeld. We hebben al vaker samengewerkt met het team Verstoep en ook deze keer hebben we de dienstverlening van Verstoep als prima en vakkundig ervaren!" ●



Ontwerpopgaven particuliere opdrachtgevers

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

Graag pakken we onze adviserende rol op in de uitwerking en advisering rondom het vervaardigen van een ontwerp. Aspecten als materiaalgebruik, duurzaamheid, kleursamenstelling en verhoudingen spelen hierin een grote rol. In de uitwerking van onze ontwerpen zijn altijd de specifieke wensen van onze opdrachtgevers terug te vinden. We zijn in onze uitwerkingen dan ook niet gebonden aan één stijl. Dat blijkt wel uit de variatie aan projecten die we in deze nieuwskrant presenteren. ●



Een brandweervriendelijk bedrijf

SCHOONHOVEN - Pieeeeeep-pieeeeep-pieeeeep... gevolgd door een schreeuw: 'We gaan!'. Met twee actieve leden van de vrijwillige brandweer binnen de gelederen van Verstoep kijken we er niet meer van op als Deborah van der Meer en Corné Schep het kantoorpand uitstuiven!

Op weg naar een melding om een medemens of dier in nood bij te staan of een brand onder controle te krijgen. Steevast wordt door de achterblijvers P2000 gecheckt om te zien waarvoor onze collega's worden opgepiept.

Soms betekent het dat we een afspraak moeten verzetten of dat een collega moet waarnemen tijdens een ingeplande afspraak. Gelukkig is er vaak alle begrip voor.

Afgelopen najaar ontvingen we van brandweer Schoonhoven een blijk van waardering in de vorm van een bos bloemen en - hoe toepasselijk - 'vlammetjes' voor bij de bedrijfsborrel. Als brandweervriendelijk bedrijf werden we in het zonnetje gezet... Op onze beurt zijn wij juist trots op deze collega's, die zich met enorme toewijding als vrijwilliger inspanssen voor de veiligheid van onze samenleving én dit weten te combineren met het werk. ●



Uitbreiding team

Om invulling te kunnen blijven geven aan de veelheid aan opdrachten die op ons pad komen, werd de wens voor uitbreiding van het team steeds groter. We zijn dan ook blij met de versterking die we hebben gevonden in José Renes en Timo van Es.

JOSÉ RENES

Met haar jarenlange ervaring in de wereld van de makelaardij en aansluitend een werkzame periode voor de gemeente Krimpenerwaard hebben we met José een waardevolle aanvulling op ons team. In een korte tijd heeft zij zich ontwikkeld tot een allrounder op het gebied van ruimtelijke procedures en herontwikkelingen. Op een accurate en punctuele wijze pakt ze de benodigde afstemming op rondom bestemmingsplanwijzigingen en haalbaarheidsstudies. In een korte tijd wist ze de weg te vinden richting overheden en samenwerkingspartners om daar de belangen van onze opdrachtgevers op een heldere manier te vertegenwoordigen. Kortom: José is een aanwinst binnen ons team en we zijn blij met haar in ons midden!



TIMO VAN ES

Na het doorlopen van de mbo-opleiding Bouwkunde in Utrecht is Timo nog niet uitgeleerd. Met de nodige (teken)ervaring op zak is hij aansluitend de opleiding Instituut voor de Gebouwde Omgeving aan de Hogeschool Rotterdam gaan volgen. En daar eindigt het wat Timo betreft nog niet. Zijn stip op de horizon? Een studie aan de TU Delft. In het afgelopen jaar heeft Timo zijn stageperiode bij ons bedrijf ingevuld. Gezien zijn ervaring met verschillende tekenprogramma's is hij een waardevolle aanvulling op het team gebleken. Ook in de komende periode zal Timo werkzaamheden blijven uitvoeren, in combinatie met zijn vervolgopleiding(en). Wat ons betreft beleeft Timo op deze manier een mooie start van een carrière bij Verstoep! ●



Team Verstoep zoekt het hogerop

Dit najaar zochten we het tijdens het jaarlijkse uitje letterlijk en figuurlijk wat hogerop met elkaar... althans dat was de bedoeling. In het eerste deel van de teamdag lukte dat nog wel. We bezochten met elkaar project de Watertoren te Lopik waar we werden rondgeleid door oud-collega, initiatiefnemer en ontwikkelaar Maaïke Littel. We kregen een indruk van de invulling van de appartementen en genoten van het uitzicht op de bovenste etage. Aansluitend brachten we een bezoek aan City Skydive Utrecht. Wat er vanaf de zijlijn niet zó moeilijk uitzag, bleek in de praktijk een stuk lastiger... Een leuke ervaring rijker - en wellicht een illusie armer - sloten we de dag af met een maaltijd in een inspirerende omgeving. Al met al was het een gezellig samenzijn en tegelijk een nadere kennismaking met de nieuwe collega's! ●

Virtual Reality

Hoe kun je een bouwplan realistischer presenteren dan via virtual reality? Als aanvulling op de diensten schaften we in het afgelopen jaar een VR-bril aan. Met de VR-bril op kun je door een 3D-model van je toekomstige droomwoning of bedrijfspand wandelen. Een bijzondere gewaarwording en zeker een aanvulling voor de minder visueel ingestelde

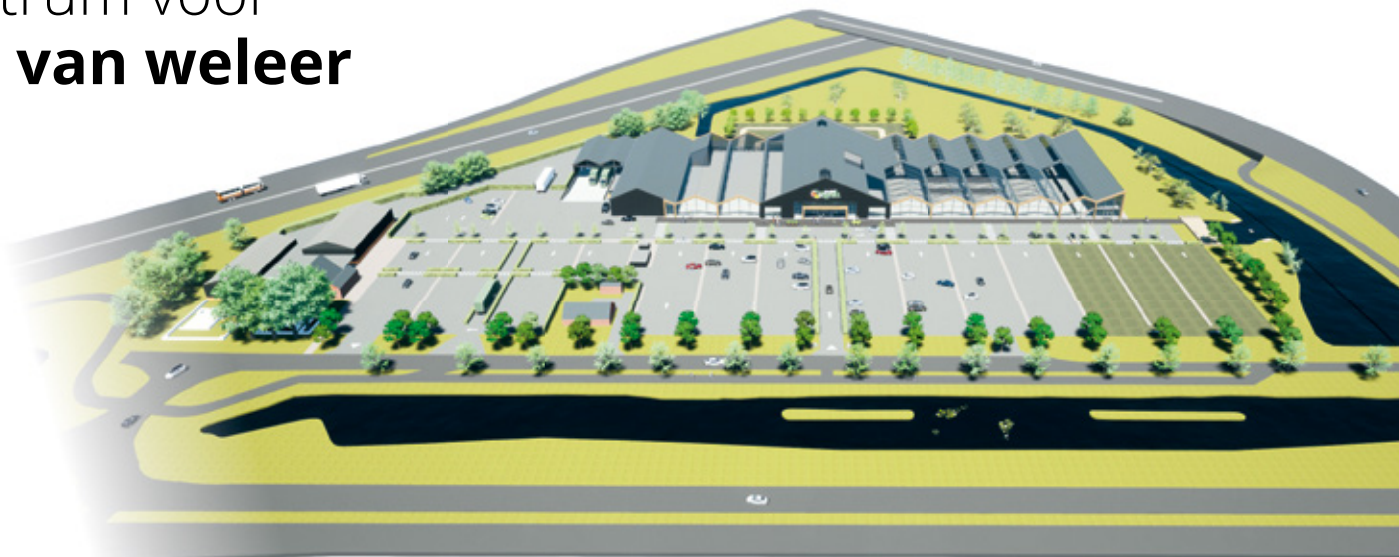
mensen. Het eindresultaat wordt door de VR-bril al in een vroeg stadium inzichtelijk. Het zorgt ervoor dat beslissingen heel weloverwogen gemaakt worden. Omdat we heel druk waren met verhuizen en de vele plannen is deze nieuwe tool nog niet maximaal benut en ingezet. Een nieuw jaar biedt nieuwe kansen en we blijven altijd in voor nieuwe prikkels en uitdagingen. Het gaat vast goedkomen met deze VR-bril. ●

Nieuwbouw tuincentrum voor 'Het Appelboertje' van weleer

ZEVENHUIZEN – Tuincentrum en verswinkel van der Spek, gelegen aan de Bredeweg, startte als fruitteeltbedrijf en maakte in vijftig jaar een enorme groei door. In 1968 begon men met het verkopen van fruit vanuit de eigen boomgaard, in 1971 kreeg het fruitteeltbedrijf vergunning voor de detailhandelsverkoop van andere producten en anno 2022 is het bedrijf al jaren bekend in de hele regio.

De onderneming is een sterk voorbeeld van hoe je als bedrijf omstandigheden kunt zien als kansen. Door de jaren heen zorgde de toename van de infrastructuur rondom de bedrijfslocatie ervoor dat Van der Spek 'teeltareaal' moest inleveren. Met andere woorden: er bleef minder grond over om fruit op te telen en dus was de opbrengst kleiner. Het gevolg: naast de fruitteelt moest er een andere inkomstenbron gegenereerd worden. Van der Spek besloot het assortiment uit te breiden met bloemen en planten. Toen ook de rest van de omgeving rond-

om het bedrijf door de jaren heen meer en meer bebouwd werd, bleek schaalvergroting de enige manier om te kunnen voorbestaan. Een ontwikkeling die binnen de hele sector zichtbaar is. Door de jaren heen groeide 'Het Appelboertje' uit tot een unieke combinatie van een smakelijke verswinkel en een bloeiend tuincentrum. Het succes van het bedrijf toont aan dat van der Spek duidelijk in een behoefte voorziet. Inmiddels zijn het tuincentrum en de verswinkel toe aan een grote vernieuwing.



DUURZAME RELATIE

Ook voor de samenwerking tussen Verstoep en Van der Spek moeten we ver terug in de tijd. Het uitwerken van eerdere bouwplannen – ruim twintig jaar geleden – vormde de basis om ook rondom de huidige uitbreidingsplannen van het tuincentrum en de verswinkel met elkaar zaken te doen. Het traject heeft heel wat voeten in aarde gehad: er was een nieuw bestemmingsplan nodig. Na tal van adviezen, onderzoeken, onderbouwingen en (juridische) overleggen met alle betrokken partijen kon het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld worden.

LOGISTIEKE KWALITEITSSLAG

Het nieuwe gebouw voorziet in de gewenste uitbreiding van het aantal vierkante meters advies- en

verkoopoppervlakte. Met deze uitbreiding wordt ingespeeld op de vraag vanuit de markt. De extra ruimte geeft invulling aan brede gangpaden voor het winkelend publiek en voldoende presentatieruimte van de te verkopen producten.

Bovendien is er sprake van een speciale ruimte: een plek voor olijfbomen. Want naast het gangbare aanbod in beplanting, heeft van der Spek zich gespecialiseerd in de levering van (olijf)bomen. En daar is vanzelfsprekend ruimte voor nodig. Tenslotte is er in de nieuwbouw ook ruimte voor een mooie showroom, ingericht voor de zakelijke markt.

Met andere woorden kan gesteld worden dat er voorzien wordt in een logistieke kwaliteitsslag!

HORECAGEDEELTE

Een bezoek aan van der Spek is een belevenis op zich. Het complete aanbod, de scherpe aanbiedingen en de lokale producten uit de verswinkel zorgen ervoor dat niemand met lege handen de winkel verlaat. Er zijn plannen om separaat aan het tuincentrum een horecagedeelte te realiseren - hier dient echter nog een aanvullende procedure voor doorlopen te worden. In samenspraak met diverse partijen wordt op dit moment gewerkt aan het aanvragen van de benodigde vergunningen. Ook worden de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw opgestart. Een traject waarbij we vanuit Verstoep een actieve rol vervullen. Wat dat betreft zitten we dus heel dicht op de nieuwe ontwikkeling. Updates delen we dit jaar graag op onze social media kanalen en de website. ●



Herbestemming boerderij Laanwijk

LOPIK – Boerderij Laanwijk is een van de oudste boerderijen uit de regio. Deze boerderij – met recht een Rijksmonument – is eind zestiende eeuw gebouwd en bestaat dus meer dan 400 (!) jaar.

Het boerderijensemble bestaat uit een voorname monumentale boerderij met een heel verleden aan verbouwingen en toevoegingen. Een deel van de boerderij is eigendom van Stichting Behoud Laanwijk en is door de jaren heen al gerestaureerd en verbouwd tot woonruimten voor familie en aanverwanten. Het andere deel wordt nu - samen met alle overige gebouwen en de naastgelegen, inmiddels ook al weer gedateerde ligboxenstal - ook aangepakt.

In samenspraak met de ervenconsulente van Stichting Mooisticht is gezocht naar een passende herbestemming van deze boerderij. Het is belangrijk dat de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gerenoveerd en behouden: een stuk historie dat bewaard moet worden. De agrarische bedrijfsvoering is op deze locatie gestaakt. Behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met daarbij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit biedt ruimte voor een herbestemming. Bij het maken van de plannen is gekeken naar de oorspronkelijke structuren van gebouwen en het landschap. Dat heeft geresulteerd in een plan waarbij de oude "slotgracht" weer zoveel mogelijk in ere wordt teruggebracht.

SANERING

Om de complete renovatie van het boerderijensemble financieel mogelijk te maken, ziet de herbestemming toe op het realiseren van extra woningen. Deels in de bestaande monumentale boerderij, deels als vervanging van een bestaande karakteristieke schuur en deels als compensatie voor de te saneren niet passende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De nieuwe compensatiewoningen worden als zogenaamde schuurwoningen op het achtererf gerealiseerd waardoor er kwaliteit en openheid ontstaat op de plek waar nu nog de verouderde ligboxenstal staat.

Deze herbestemming maakt van Boerderij Laanwijk weer een krachtige eenheid met een eerlijke knipoog naar de geschiedenis. ●



Nieuwbouw bedrijfsgebouw te Lochem

LOCHEM – Op bedrijventerrein Aalsvoort te Lochem hebben wij voor één van onze vaste relaties het ontwerp en de technische uitwerking van een bedrijfsgebouw uitgewerkt. Na het verkennen van de planologische mogelijkheden hebben we in afstemming met onze opdrachtgever een ontwerp vervaardigd voor een nieuw bedrijfsgebouw. Op het terrein ontstaat straks mooie bedrijfshuisvesting voor twee bedrijven, waarvan Engeltherm Lochem er een is.

Het bedrijf is een specialist op het gebied van het installeren van airconditioning, warmtepompsystemen, computerruimtekoeling en totaalinstallaties. Een bedrijf als deze heeft de nodige ruimte nodig om adequaat te kunnen werken en maximale service te kunnen bieden. Daarom is een grote loods ingetekend van ca. 400m² die vooral gebruikt zal worden als opslagruimte. De andere 200m² van het nieuwe gebouw voor Engeltherm wordt ingericht voor kantoor-, vergader- en personeelsruimten. ●

Binnenstad Schoonhoven

SCHOONHOVEN – Het spreekt voor zich dat wij, als Schoonhovense onderneming, graag bijdragen aan de kwaliteit van wonen in het stadscentrum van de Zilverstad. Daarbij proberen we het creëren van extra woonruimten te combineren met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de binnenstad. Zo kunnen zoveel mogelijk mensen genieten van een zo mooi mogelijke binnenstad!

Ook in het afgelopen jaar hebben we ons bezig gehouden met de uitwerking van diverse bouwplannen in het stadscentrum. Aan de Haven 29 werkten we de plannen uit voor de realisatie van vijf zelfstandige woonruimten (appartementen); een kwaliteitsslag ten opzichte van de voormalige kamerverhuur met de nodige overlast voor de omgeving. Op de begane grond is in de bestaande commerciële ruimte inmiddels het Italiaanse restaurant 'Forchetta' gevestigd: een aanwinst op het horeca aanbod. Voor, aan de andere kant van de Haven, op nummer 14 - 16, hebben we een verbouwplan uitgewerkt voor een optimalisatie binnen de bestaande bebouwingscontouren. Het bouwplan ziet erop toe dat de huidige kamerverhuur wordt voorzien van een upgrade naar studio's. Een verduurzaming van het woonaanbod waarmee ingespeeld wordt op de vraag vanuit de markt. Ook in het verleden werkten we aan tal van projecten in de binnenstad van Schoonhoven - en ook voor komend jaar blikken we vooruit op de uitwerking van diverse bouwplannen in het centrum van onze Zilverstad. Heb jij, hebben jullie, ook plannen voor de binnenstad van Schoonhoven? Klop zeker eens bij ons aan - we denken graag mee! ●

Grote betrokkenheid op herontwikkeling in het buitengebied

Het uitvoeren en begeleiden van de werkzaamheden rondom herontwikkelingen: het heeft onze passie. Een herontwikkeling is met andere woorden: zorgen voor een bestemmingswijziging van de planologische mogelijkheden, zodat tot een herontwikkeling overgegaan kan worden. De basis van deze herontwikkeling is wat ons betreft altijd een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

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

Wonen met Meer aan de Groendijckhof

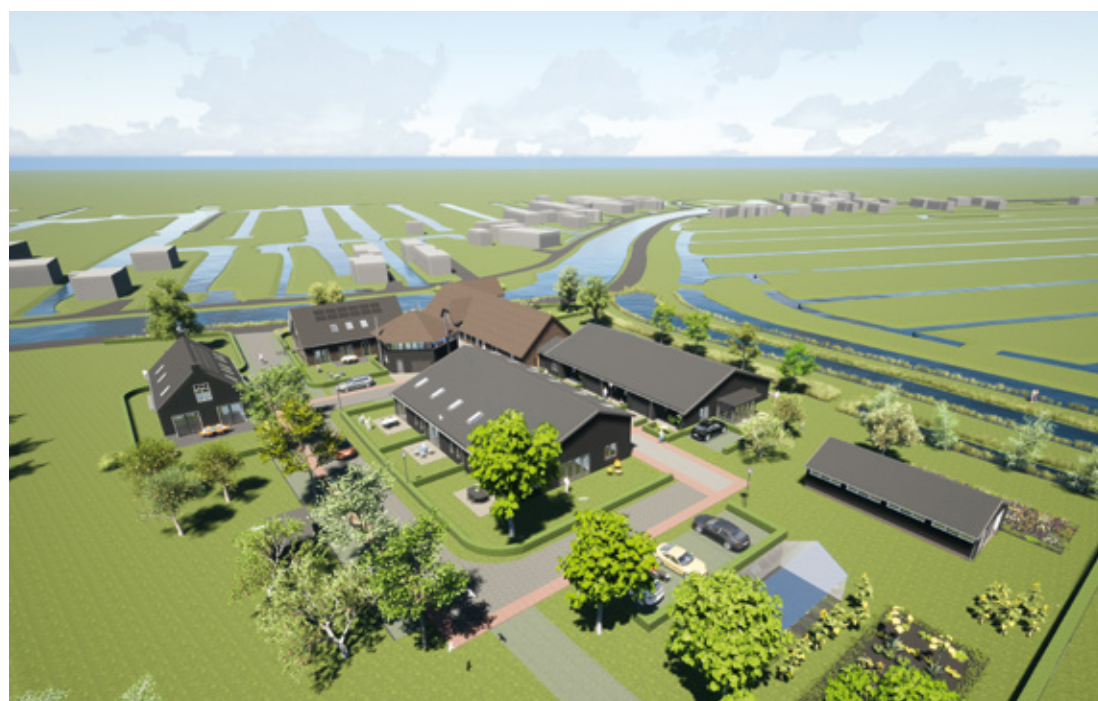
WAARDER - Na beëindiging van de bedrijfsvoering van het varkensvermeerderingsbedrijf aan de Groendijckhof is - in afstemming met de gemeente en de provincie - nagedacht over een nieuwe invulling. Dat deze locatie geschikt was voor een herontwikkeling naar wonen, was snel een gedeelde conclusie.



Gaandeweg het traject werd steeds duidelijker wat een passende invulling zou zijn voor deze grond. Het werd een maatwerkplan waarin het gezamenlijk wonen en omzien naar elkaar de rode draad vormt. In de achterliggende periode stond finetuning van het ontwerp-plan centraal en vond er afstemming plaats met gemeente, provincie en overige belanghebbenden.

Het eindresultaat is een gevarieerd woonprogramma. Daarmee wordt ingespeeld op de woonbehoefte in de omgeving en de leefbaarheid van de kernen in de provincie. Een deel van de te realiseren woningen wordt gerealiseerd in de contour van de bestaande agrarische opstallen. Op deze manier wordt de uitstraling van het boerderijenensemble behouden, zodat het plan goed past binnen de landelijke omgeving.

We verwachten in 2023 de benodigde bestemmingsplanprocedure te doorlopen en de technische uitwerking op te pakken. Daarmee kunnen de benodigde vergunningen aangevraagd worden. En zo komen we steeds een stap dichterbij de realisatie! ●



Ontwikkeling Boerderijhof te Vlist

VLIST - Na een intensief voortraject werd in het afgelopen jaar de beoogde herbestemming van boerderij 'Tot hier ân Toe' concreet. De benodigde procedure voor het wijzigen van de bestemming is doorlopen. Daarna kon ons team aan de slag met de technische uitwerking van de plannen, werd de aanvraag omgevingsvergunning ingediend en zijn de benodigde verkooptekeningen gemaakt.

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 boerderijenensemble, maakt ook de uitvoering van een hooibergwoning onderdeel uit van de planvorming. Tevens worden er nog twee bestaande schuren omgeturnd tot schuurwoningen die het ensemble compleet maken. Naast de hooibergwoning wordt er nóg een cultuurhistorisch bijgebouw bewaard: daarin ontstaat straks een unieke woning die bovendien ook levensloopbestendig in te vullen is. Tot slot zal er nog één vrijstaande woning gerealiseerd worden die qua architectuur aansluit op de uitstraling van het geheel. ●



BOERDERIJHOF VLIST

Als eerste worden de zes levensloopbestendige woningen in de voormalige paarden- en koeienstal gerealiseerd. De benodigde vergunningen zijn inmiddels verstrekt. De bouw van deze woningen wordt uitgevoerd door bouwbedrijf Versluis - Spelt uit Polsbroek. Aan de hand van de technisch uitgewerkte stukken heeft de prijsvorming en verdere afstemming met de betrokken partijen plaatsgevonden.

In samenwerking met Verdoold Makelaardij zijn onder de nieuwe projectnaam 'Boerderijhof Vlist' de te realiseren woningen in de verkoop gegaan. Belangstellenden kunnen hun interesse kenbaar maken bij de makelaar en informeren welke opties er eventueel nog beschikbaar zijn. ●



Herontwikkeling agrarische bedrijfsbestemming

Als bureau zijn we niet gebonden aan geografische grenzen. We hebben opdrachtgevers door heel Nederland. Vanzelfsprekend ligt het accent van onze betrokkenheid op projecten op ontwikkelingen in de Krimpener- en Lopikerwaard. Een open en groen gebied waarvan de strokenverkaveling kenmerkend is, met daarbinnen enkele dorpskernen en kleine steden. Een landelijk buitengebied waarin veel agrarische bedrijven actief zijn. In deze sector spelen allerlei ontwikkelingen – dat zal je niet ontgaan zijn.

De stikstofproblemen worden voor een groot deel op conto van de agrariër geschreven. De sector moet bovendien aan meer uitdagingen het hoofd bieden. Ontwikkelingen die leiden tot innovaties, schaalvergroting, verbreding in de bedrijfsvoering door uitoefening van nevenfuncties... en tot herontwikkeling van voormalige agrarische bedrijfslocaties.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Wanneer de uitdagingen te groot zijn voor een gezonde bedrijfsvoering of wanneer er geen zicht is op bedrijfsopvolging, kan een herontwikkeling een passend alternatief zijn. Inmiddels hebben we als bureau de

nodige ervaring in het begeleiden van deze trajecten: een deel van deze ontwikkelingen komt aan bod in deze nieuwskrant. De ervaring leert wel dat geen twee locaties hetzelfde zijn. Waar in het verleden de ruimte-voor-ruimte regeling als standaard oplossing werd gezien, is nu de aandacht verlegd naar het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Dit laatste gaat verder dan enkel en alleen sloop van voormalige agrarische gebouwen en vormt mede een maatgevende factor bij het al dan niet kunnen realiseren van een ontwikkeling. Een traject waarin we graag de rol van adviseur op ons nemen en meedenken in de mogelijkheden die een locatie in zich heeft! ●



De Groene Buitenkans

KRIMPEN AAN DE LEK - De plannen voor deze ontwikkeling bevinden zich in een vergevorderd stadium. De inhoudelijke afstemming met de gemeente Krimpenerwaard heeft plaatsgevonden en het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Wat rest is de vaststelling door de gemeenteraad en een laatste publicatie van de plannen. Als ook dat doorlopen is, kunnen we spreken van een onherroepelijk bestemmingsplan.

De komende periode zal dan naar verwachting ook in het teken staan van de technische uitwerking van de bouwplannen ten behoeve van de aan te vragen vergunningen en het opstellen van de verkooptekeningen. Met een voorbereidingstijd van enkele jaren, kijken we uit naar de concretisering van deze plannen! De verkoop van dit plan zal wellicht in het voorjaar van 2023 starten. ●

Herbestemming 'Den Dikken Boom'

OUDERKERK AAN DEN IJSSEL - Ook voor deze locatie geldt dat we stap voor stap verder komen in het proces. In navolging op de principegoedkeuring van de plannen zijn we in het afgelopen jaar verder in gesprek gegaan met partijen. De benodigde onderzoeken en onderbouwingen ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging zijn opgesteld en de verder inhoudelijke afstemming met de gemeente heeft plaatsgevonden.

In de achterliggende periode heeft investeerderspartij 'Samen Investeren' zich verbonden aan project 'Den Dikken Boom'. Den Dikken Boom moet een veilige plek worden voor diverse doelgroepen die willen wonen in de nabijheid van ondersteuning. Is er zorg of verpleging nodig, dan kan dat ambulant in de levensloopgeschikte woningen die in het plan zijn verwerkt. De beheerder op locatie werkt volgens het concept van 'Wonen met Meer' – voor meer informatie bezoek www.wonenmetmeer.nl. Een deel van de bestaande gebouwen wordt gerestaureerd, gerenoveerd of vervangen. Daarnaast worden er diverse woningen, appartementen en een dagbestedingsruimte gerealiseerd. Met de plaatselijke gemeente en provincie heeft inmiddels uitgebreide afstemming plaatsgevonden. De partijen willen medewerking verlenen aan de voorgestelde transformatie. De procedure zal dan ook komende periode verder doorlopen worden. Ook worden de onderhouds- en restauratiewerkzaamheden in de komende periode al beetgepakt. Zo worden de eerste activiteiten op dit terrein zichtbaar! ●



Samen Investeren

Samen met jou en jullie investeren wij in vastgoed voor commerciële en maatschappelijke ondernemingen. We bouwen met een steeds groter wordende groep investeerders aan een investeringsportefeuille met meerwaarde. Door een mix te creëren van commercieel en maatschappelijk vastgoed gaan rendement en 'goed doen' hand in hand. Wekelijks komen er bijzondere projecten op ons pad die we zorgvuldig overwegen. We hopen voor dit project in het bijzonder ook lokaal mensen aan te spreken die financieel betrokken willen zijn. Voor meer informatie bezoek www.sameninvesteren.nl. ●

Inspiratie vanaf onze social media

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

 verstoep.bouwkundigen  verstoep-bouwkundigen  @Verstoep_BV  verstoeparchitectuur  verstoeparchitectuur



verstoep

NIEUWSKRANT VERSTOEP 2022-2023

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

ADRES: Opaalstraat 5
2872 ZR Schoonhoven

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

OPLAGE: 51.000

OPMAAK: www.reprovinci.nl | © Verstoep

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

WEBSITE:
www.verstoep.nl



Deze nieuwskrant is gedrukt op FSC®-gecertificeerd papier.