



B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

LOCATIE 'T SPREEUWENEST

MAASLAND GEMEENTE MIDDEN-DEFLAND 12 APRIL 2012

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan Locatie 't Spreeuwenest Maasland

Datum	12 april 2012
status	definitief

Met dank aan:

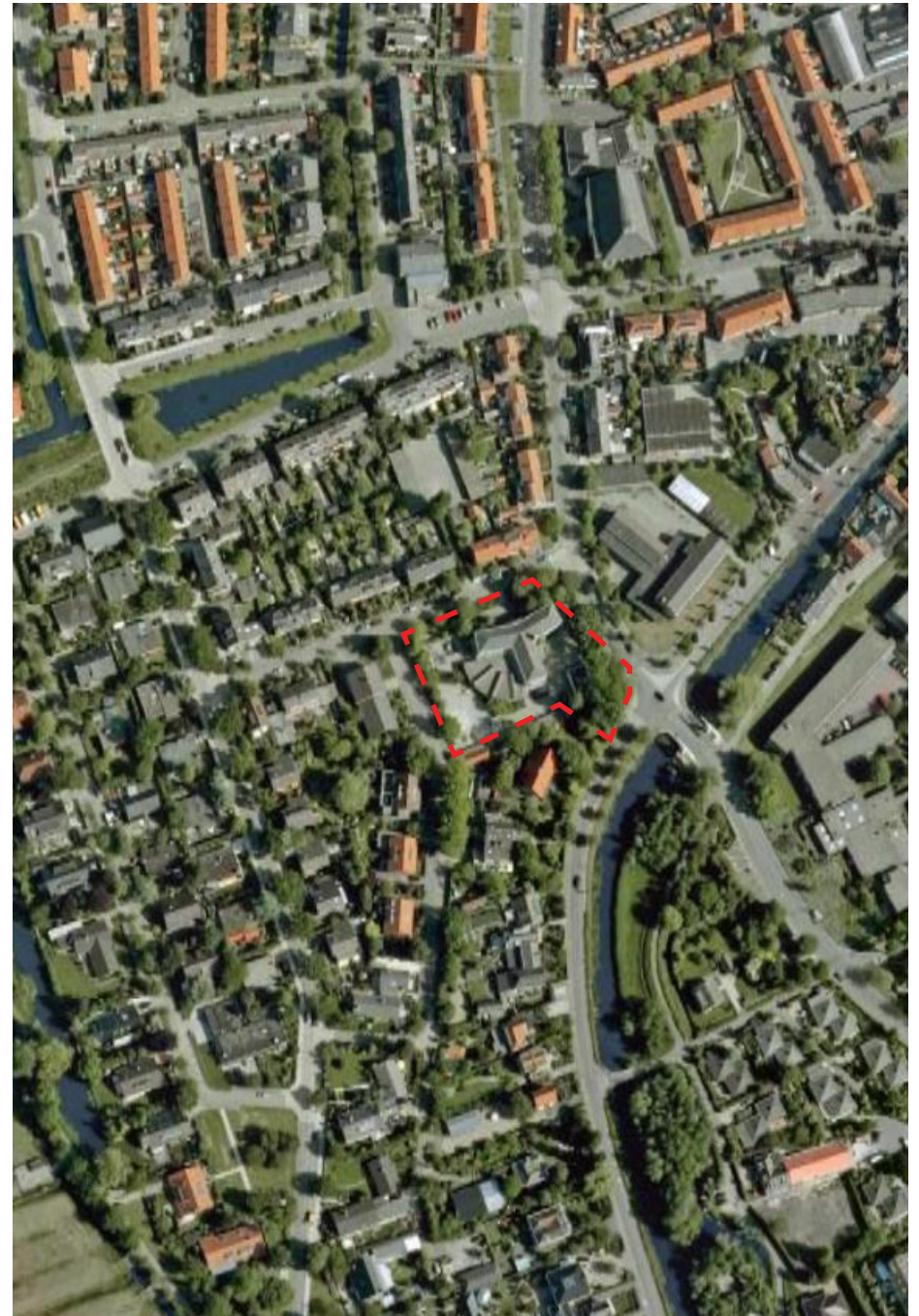
Gemeente Midden-Delfland	Lydia Voll
Wonen Midden-Delfland	Ab Abbinga Geert ten Hertog
KuiperCompagnons	Martijn Niehof Rick Wegener Bart Verhoeven

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	RUIMTELIJKE OMGEVING	3
3.	BELEID EN ACHTERGROND	5
4.	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	7
5.	OPENBARE RUIMTE / PLEIN	15
6.	SFEERBEELDEN	17
7.	DETAILLERING EN KLEURGEBRUIK	19
8.	MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	21



Maasland



locatie 't Spreuwenest

1. INLEIDING

Aanleiding

Maasland is één van de drie dorpen in de groene gemeente Midden-Delfland. Het heeft een karakteristiek dorps karakter en wordt omgeven door het kenmerkende veenweidegebied van Midden-Delfland.

In het centrum van Maasland, op de locatie van de voormalige basisschool “*t Spreeuwenest*” is ruimte voor een nieuwe ontwikkeling, met voorzieningen. Voorliggend document geeft de ruimtelijke uitgangspunten voor deze ontwikkeling weer.

Ambitie

De herontwikkeling van de locatie ‘t Spreeuwenest zal in belangrijke mate bijdragen aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de kern Maasland. ‘t Spreeuwenest vormt een belangrijk en centraal gelegen plek in het dorp. Zowel ruimtelijk (stedenbouwkundig) als functioneel (winkelvoorzieningen) kan de ontwikkeling van de locatie een belangrijke kwaliteitsimpuls voor Maasland betekenen.

Daarnaast zal ‘t Spreeuwenest ook in de bestaande omgeving moeten worden ingepast. Van belang hierbij is de bestaande kwaliteiten te waarborgen en deze terug te laten komen in de beeldkwaliteitseisen van ‘t Spreeuwenest.

Het document bevat de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten die aan de basis staan van de toekomstige invulling. Daarnaast geeft het een beeld van de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte.

De beelden (sfeerbeelden en 3D-impressies) dienen slechts ter illustratie van de randvoorwaarden en ter inspiratie van de architect. Ze dienen niet te worden gezien als een uitgewerkt ontwerp waarop moet worden

aangesloten. De randvoorwaarden in de tekst gaan, bij stijdigheid, dan ook vóór de afbeeldingen.

Toetsingskader

De beeldkwaliteitsrichtlijnen in dit document dienen als toetsingskader voor de ontwikkeling. Een beeldkwaliteitplan is echter een beleidsdocument zonder direct bindende (juridische) status.

Om het uiteindelijke bouwplan (aanvraag omgevingsvergunning) te kunnen toetsen aan de in dit document gestelde randvoorwaarden dient echter wel een vertaling gemaakt te worden naar de wettelijke toetsingskaders: het bestemmingsplan en de welstandsnota.

Indien de procedure voor de ontwikkeling met een uitgebreide omgevingsvergunning wordt doorlopen, zal in de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing kunnen worden verwezen naar dit document.



Locatie 't Spreeuwenest vanuit de lucht (westen)



Hildegaaarde



Zicht vanaf Huis te veldeLaan



Veldesteijn-complex, hoek 's Herenstraat en Huis te Veldelaan



Huis te Veldelaan



Hildegaaarde (hoek Graaf Dirklaan)

2. RUIMTELIJK KADER

Locatie 't Spreeuwenest in Maasland

Het plangebied ligt centraal in Maasland en op het terrein van de voormalige basisschool 't Spreeuwenest' aan de Huis te Veldelaan/Hildegaaarde in Maasland. Het is sinds de sloop van de school in 2008, een braakliggend terrein met een groene uitstraling door het aanwezige grasveld en opgaande groen aan de randen.

Ontsluiting 't Spreeuwenest

De belangrijkste ontsluitingswegen zijn de Huis te Veldelaan en de zuidelijk gelegen Hofsingel en de Kerkweg. Deze wegen gelden als doorgaande route binnen het dorp. De Huis te Veldelaan vormt (samen met de Hofsingel) een interne ontsluitingsroute en wordt gebruikt als route voor sluipverkeer dat de rondwegen mijdt. Deze route is tevens van belang voor het bereiken van de overdekte parkeergarage van het naastgelegen Veldesteijn. Daarnaast zijn de Hildegaaarde, Graaf Dirk II laan en de 's-Herenstraat minder van belang voor de bereikbaarheid van 't Spreeuwenest. De 's-Herenstraat verbindt de locatie met de kern van Maasland.

Veldesteijncomplex en de omgeving

Deze ten oosten van het plangebied gelegen locatie herbergt 2.200m² winkelruimte, een overdekte parkeergarage en appartementen. 'Veldesteijn' oogt, ondanks een geleding van de bovenbouw, als een grootschalig complex. Net zoals Veldesteijn ligt het plangebied op de overgang van historische linten naar planmatig gebouwde woonwijken uit de jaren '60 en de jaren '70. Nieuwe en oude architectuur komen hier samen.

De entree van de winkelruimte van het Veldesteijncomplex ligt enigszins verdekt opgesteld. Doordat de entree naar binnen is gekeerd, is deze locatie niet uitnodigend. Het plangebied kan, gebruikmakend van de bestaande entree van de winkelruimte, het gebied uitnodigender maken

door het gebied te ontwikkelen.

Groene Kruisgebouw

Op de kruising van de Graaf Dirk II Laan en de Hildegaaarde is het Groene Kruisgebouw gevestigd. Deze locatie wordt herontwikkeld tot gezondheidshuis.



plangebied in rood weergegeven



In de structuurvisie Midden-Delfland 2025 is de locatie 't Spreeuwenest aangegeven als nieuwe dorpshart met een nieuwe concentratie aan winkelveorzieningen.

Structuurvisie Midden-Delfland 2025 - kern Maasland met de globale ligging van het plangebied

3. BELEID EN ACHTERGROND

Structuurvisie Midden-Delfland 2025

Op 5 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Midden-Delfland de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 vastgesteld. Onderdeel van de structuurvisie is een toekomstvisie voor de drie kernen, waaronder Maasland. De visie benadrukt het belang van het historische hart van Maasland en de ligging aan de Gaag, het water dat als verbindend recreatief element tussen de dorpen en het landelijk gebied fungeert.

De locatie 't Spreeuwenest maakt deel uit van een nieuw 'hart' van Maasland, dat nabij de nieuwe winkelveorzieningen in het Veldesteijncomplex is voorzien. Deze plek, gelegen aan de doorgaande interne verkeersstructuur én aan de recreatieve route langs het water biedt kansen voor een ontwikkeling met nieuwe winkels en horeca.

Waterschap

De Gaag is een boezemwatergang met daarlangs een primaire waterkering. Deze waterkering heeft een beschermingszone van 32 meter, waarbinnen niet mag worden gebouwd zonder goedkeuring (en vergunning) van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Bestemmingsplan Kern Maasland 2008

In het vigerende bestemmingsplan, Kern Maasland 2008, heeft de locatie 't Spreeuwenest een Maatschappelijke bestemming. De gronden hebben een bouwvlak dat voor 75% mag worden bebouwd. Aan de Hildegardaarde, op de hoek met de Huis te Veldelaan, bedraagt de maximale goothoogte 7 meter, voor het overige deel bedraagt de goothoogte 4 meter. Een maximale bouwhoogte (voor de kap) is niet opgenomen. Daarnaast gelden (voor de randen van het plangebied) de bestemmingen Groen en Verkeer-Verblijfsgebied.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.



*Uitsnede Bestemmingsplan Kern
Maasland 2008*

Welstandsnota

In de Welstandsnota zijn gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. Voor de zone langs de Gaag geldt gebied 2B 'Linten 's Herenweg en Kerkweg'. Het achterliggende gedeelte dat grenst aan de Hildegardaarde en Graaf Dirk II laan is aangeduid als gebied 2C 'Woongebied Maasland'.

Voor beide gebieden zijn uitgangspunten en criteria opgenomen. Dit Beeldkwaliteitplan geeft voor de ontwikkeling nadere eisen en sluit daarbij (waar mogelijk) aan op de welstandsnota.

Maasland



Welstandsnota - uitsnede Maasland

Gebied 2

- 2A - kern Maasland
- 2B - linten 's-Herenstraat en Kerkweg
- 2C - woongebied Maasland
- 2D - omgeving Foppenpolder
- 2E - woongebied Commandeurspolder III
- 2F - bedrijventerreinen Maasland
- 5A - dijklint
- 5B - sport en groen
- 5C - buitengebied

4. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie gegeven. Voordat wordt ingegaan op deze ontwikkelingsgerichte randvoorwaarden wordt een korte beschrijving (herhaling) gegeven van de stedenbouwkundige / ruimtelijke context, zoals ook in de voorgaande hoofdstukken is beschreven.

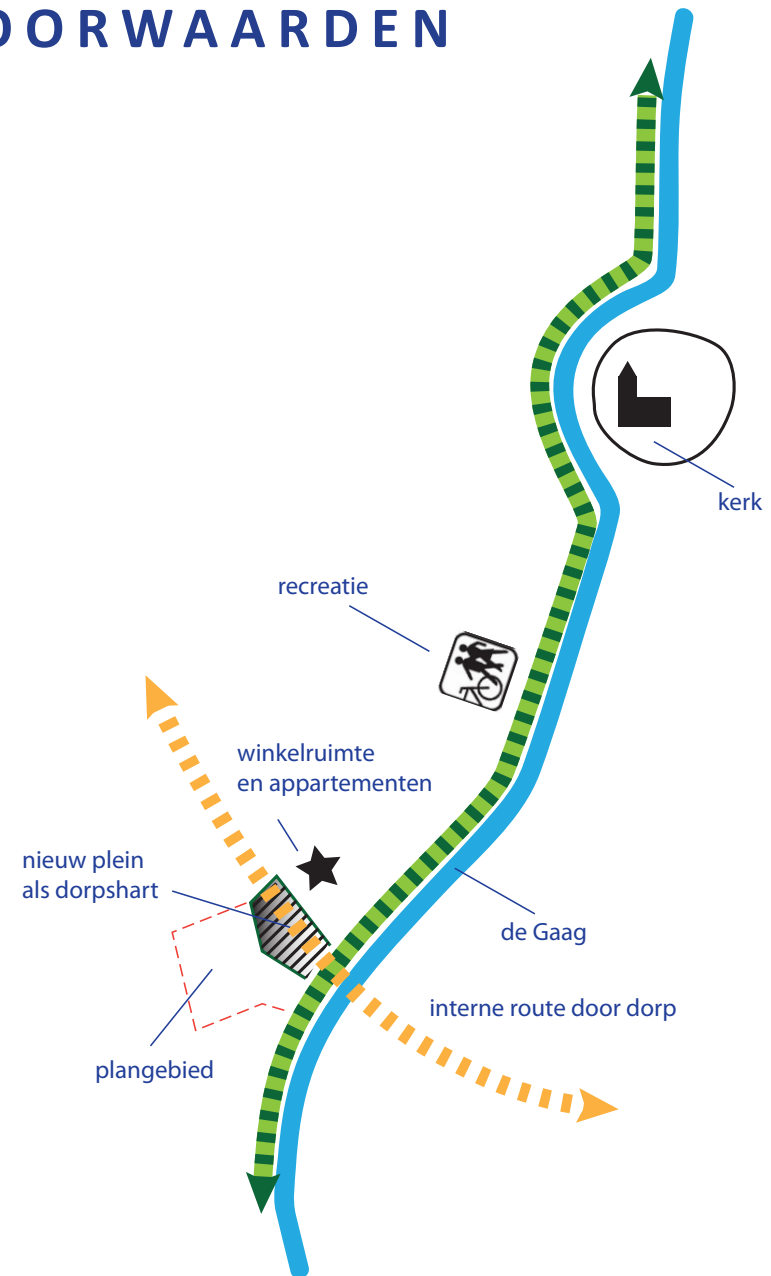
Stedenbouwkundige context

't Spreeuwenest ligt op een markante plek in Maasland, direct aan de kruising van twee belangrijke structuren. Aan de Kerkweg bevindt zich een oud bebouwingslint dat ten zuiden van de locatie gekenmerkt wordt door grote vrijstaande herenhuizen en statige panden. Aan de noordelijk gelegen 's Herenweg staan kleinere aaneengebouwde pandjes in een meer dorpse en dichter bebouwde omgeving.

De achterzijde van de locatie sluit aan op het meer uniforme woongebied van Maasland dat voornamelijk bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen uit de jaren '50 en '60.

Ook in functioneel opzicht is sprake van twee belangrijke routes, namelijk de recreatieve route langs de Gaag en de interne route voor verkeer dat zich van de ene kant van het dorp naar de andere kant verplaatst. Bovendien ligt de locatie tegenover het complex Veldesteijn met daarin de belangrijkste winkelveorzieningen (supermarkt) van Maasand.

't Spreeuwenest is daarmee, zoals ook al in de structuurvisie is aangegeven, een goede plek voor een nieuw dorpshart. De stedenbouwkundige randvoorwaarden op de volgende pagina spelen op al deze aspecten in.



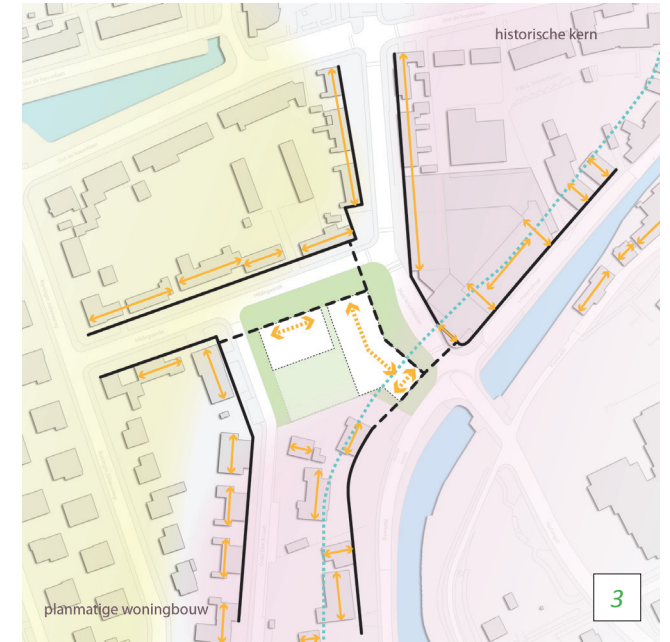
plangebied op dorpsschaal in relatie tot de recreatieve route langs het water



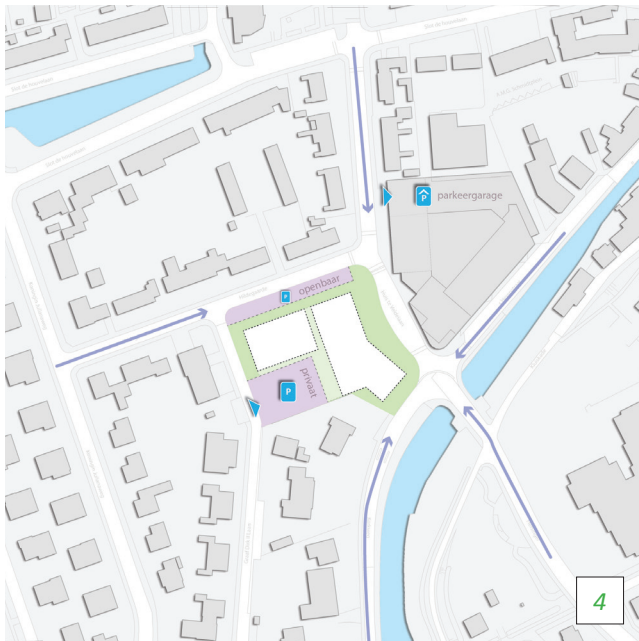
bestaande rooilijnen en waterkering



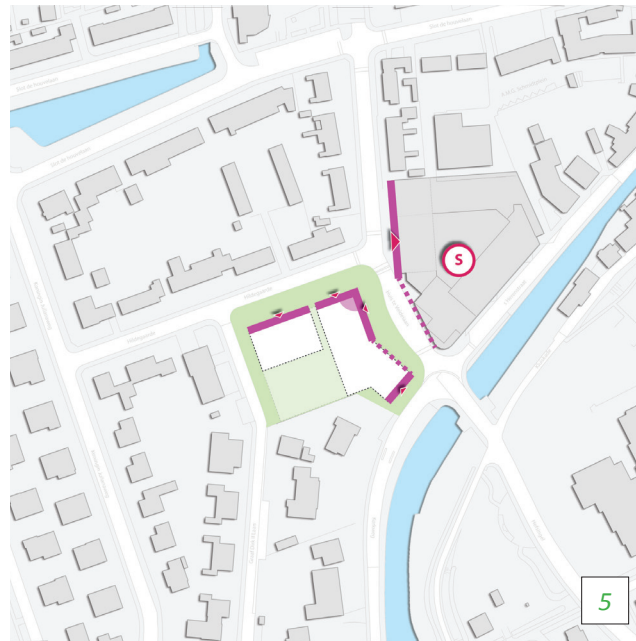
bestaande kaprichting



toekomstige bouwvlakken, rooilijnen, waterkering en kaprichting



ontsluiting en parkeren



entree en representatie



plein als 'gedeelde ruimte' en erfafscheiding

Randvoorwaarden

Voor het beeldkwaliteitplan is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden en richtlijnen opgesteld die hieronder per onderwerp nader omschreven zijn. De daarbij behorende afbeeldingen visualiseren dit. Op de volgende pagina is het eindresultaat van al deze afbeeldingen gezamenlijk, gevisualiseerd.

1. bestaande rooilijnen en waterkering

- de rooilijnen in de omgeving zijn evenwijdig georiënteerd op de bestaande infrastructuur;
- het plangebied is in zijn vorm aansluitend op bestaande rooilijnen;
- binnen de waterkering (32 meterzone) mag alleen worden gebouwd nadat een ontheffing is verleend door het waterschap.

2. bestaande kaprichting

- in de omgeving van het plangebied zijn de kaprichtingen (vaak) evenwijdig op de weg georiënteerd.

3. toekomstige bouwvlakken, rooilijnen en kaprichting

- de bouwvlakken sluiten in volume aan op de omgeving, enerzijds op de bestaande woonomgeving (planmatige woningbouw), anderzijds op het Veldesteijncomplex en op het historische lint aan de Kerkweg en 's-Herenstraat;
- de toekomstige rooilijnen worden doorgetrokken om een stedenbouwkundig evenwichtig beeld te creëren;
- toekomstige kaprichtingen worden evenwijdig georiënteerd op de Hildegaaarde, de Huis te Veldelaan en de Kerkweg;
- bebouwing is voorzien van een duidelijke, dorpse kap met een maximale helling van 60 graden.

4. ontsluiting en parkeren

- de ontsluiting verloopt via de Hildegaaarde, de Huis te Veldelaan, de Kerkweg en de Graaf Dirk II Laan;
- een overdekte parkeergarage bevindt zich reeds aan de overzijde van het plangebied in het complex Veldesteijn;

- openbaar parkeren vindt plaats aan de Hildegaaarde en incidenteel in de overige openbare ruimte;
- een privaat parkeerterrein ten behoeve van de nieuwbouw is te bereiken via de Graaf Dirk II Laan;
- dit terrein wordt middels groene hagen en hoog opgaand groen (bomen) zoveel mogelijk uit het zicht gehouden;
- bevoorrading moet zorgvuldig worden ingepast en zo min mogelijk leiden tot de belemmeringen voor het verkeer en de woonomgeving;
- het autoverkeer/sluipverkeer door de kern wordt ontmoedigd.

5. entree en representatie

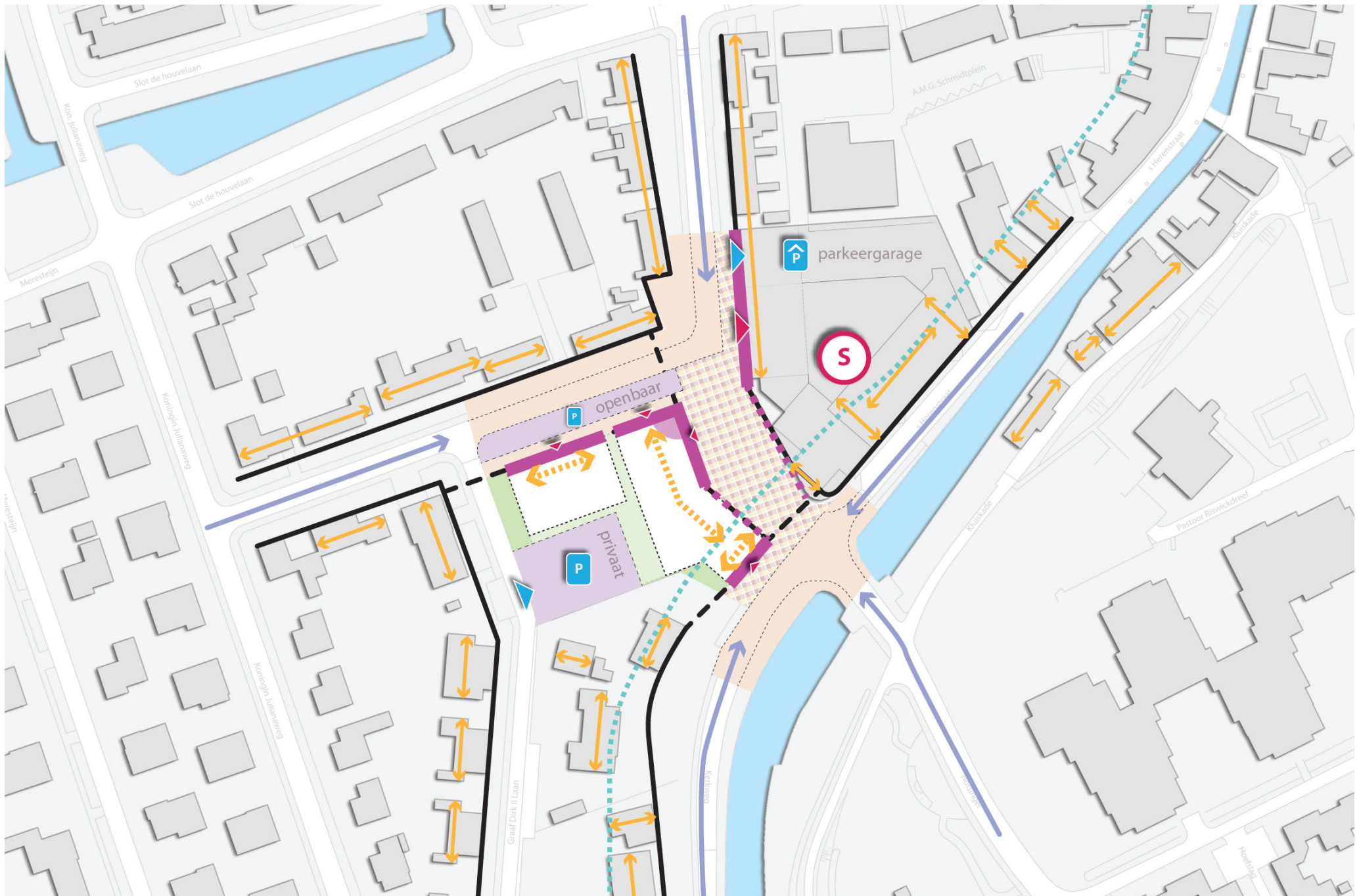
- de tegenovergelegen supermarkt is ter plaatse van de entree een representatieve zijde;
- door de representatieve zijde van het plangebied tegenover die van de supermarkt te realiseren ontstaat een aantrekkelijker en uitnodigender gebied;
- door een entree aan de noordoostzijde van de bouwkvael te realiseren, wordt aansluiting gevonden bij de tegenovergelegen supermarkt;
- door een entree aan de zuidzijde van de bouwkvael te realiseren, wordt aansluiting gevonden bij de historische kern;
- overige representatieve entrees bevinden zich ook aan de Huis te Veldelaan en de Hildegaaarde;

6. gedeelde ruimte (plein)

- het plein zal worden ingericht als een gedeelde ruimte;
- dit ten behoeve van langzaam verkeer en de openbaarheid van het gebied;
- in hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de uitwerking van dit gebied.

7. hoogteligging en hoogteverschil

- binnen het plangebied is een hoogteverschil van ongeveer 1,5 m;
- het plangebied ligt lager dan de Kerkweg;
- de nieuwbouw moet inspelen op dit hoogteverschil en de oriëntatie



Totaalkaart stedenbouwkundige randvoorwaarden

- op de omgeving
- de Kerkweg heeft een waterkerende functie.

8. programma

Er is geen vooraf vastgelegd programma. Wel is een aantal randvoorwaarden en richtlijnen opgenomen:

- Minimaal 1.000 m² b.v.o. ruimte voor detailhandel in combinatie met wonen boven winkels;
- Een combinatie met grondgebonden woningen aan de Hildegaaarde, waarbij een voortuin verplicht is;
- Minimaal 30% van de te realiseren woningen dient sociale woningbouw te zijn;
- Minimaal 3% van het bebouwde oppervlakte (m²) dient in de nabije omgeving te worden ingericht als speelplaats;
- Programma maximaliseerbaar binnen het kader (zie hieronder) en mits voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheden binnen het plangebied.

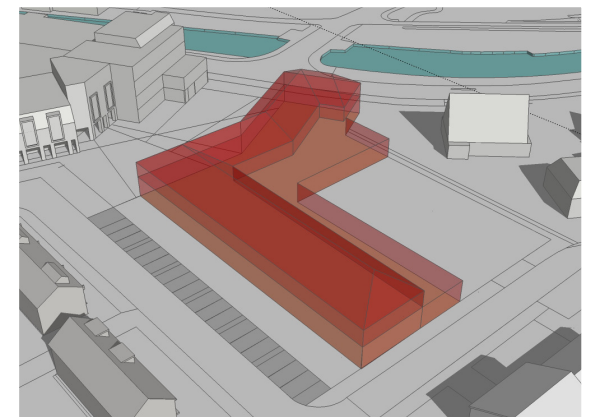
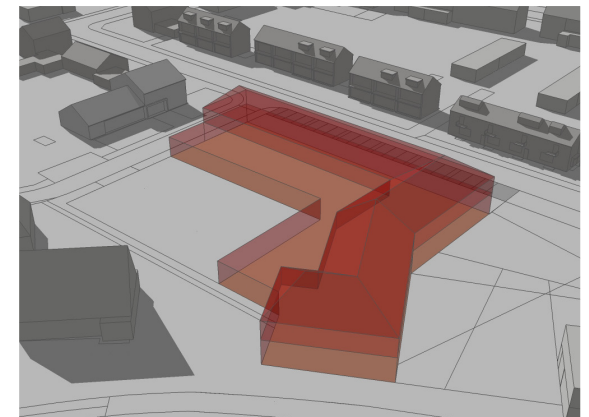
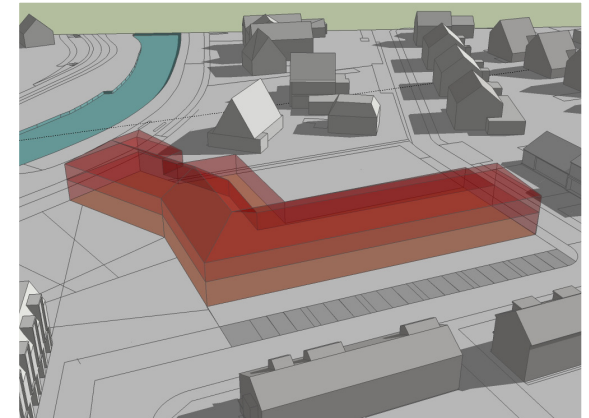
9. maximale bouwenvelophe

Voor de invulling van de locatie wordt een maximale bouwenvelophe gehanteerd. Hierdoor zijn de (maximale) uitgangspunten helder vastgelegd, maar kan, afhankelijk van het te realiseren programma, binnen het vastgestelde kader worden geschoven.

De bouwenvelophe, ofwel het maximale kader, gaat uit van bebouwing in twee lagen met kap. De plint kan, afhankelijk van de functie wonen of voorzieningen, maximaal 5 meter hoog worden. Daarboven is aan de randen van het projectgebied (Kerkweg, Huis te Veldelaan en Hildegaaarde) een extra bouwvolume mogelijk. De totale hoogte komt daarmee op twee lagen en kap, waarbij de goot tussen de 5,5 en 8 meter hoogte ligt en de maximale bouwhoogte (nok) op 9,5 tot 11 meter hoogte. Zowel de goot- als de nokhoogtes zullen in het later vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen. De hoogtes die hier zijn genoemd zijn voorsnag richtinggevendte hoogtes waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor de grondgebonden woningen aan de Hildegaaarde geldt een verplichting tot het opnemen van een voortuin binnen de bouwenvelophe.

De bouwenvelophe is weergegeven op de afbeeldingen hiernaast. De diepte van de opbouw kan, afhankelijk van de exacte uitwerking variëren, maar blijft gesitueerd aan de buitenrand, langs de genoemde wegen.

In het dakvlak zijn wel verbijzonderingen toegestaan, bijvoorbeeld in de vorm van dwarskappen of dakkapellen. Daarnaast zal in het bestemmingsplan ook een minimale en maximale dakhelling worden vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat niet wenselijke situaties met een vlakke of zeer stijle dakhelling ontstaan. Het dorpse karakter blijft hiermee zoveel mogelijk behouden.



Maximale bouwenvelophe



Impressie mogelijke invulling bebouwing

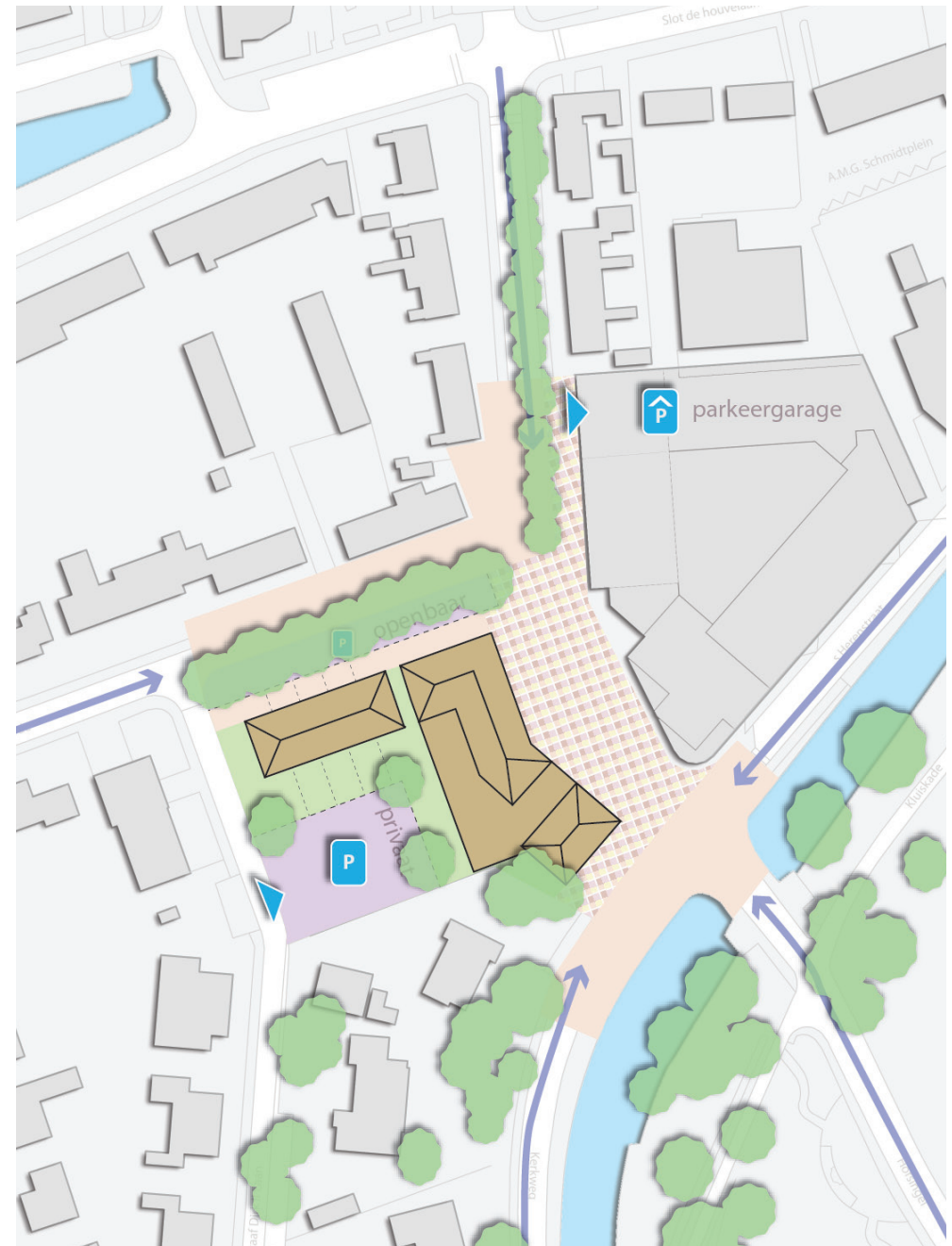


Impressie van de mogelijke invulling

Op deze pagina's is een eerste impressie gegeven van de mogelijke invulling van de locatie.

Hoewel het hier niet gaat om een architectonisch ontwerp geeft deze impressie een goede weergave van de mogelijkheden die de stedenbouwkundige randvoorwaarden bieden.

De uiteindelijke uitwerking van de bebouwing hangt voor een belangrijk deel samen met de uiteindelijke invulling van het programma.



Mogelijke opzet met grondgebonden woningen



Plein als dorpshart en voetgangersgebied waar de 'auto te gast' is



sferbeelden plein / 'gedeelde ruimte'

5. OPENBARE RUIMTE / PLEIN

Gedeelde ruimte

- de ruimte tussen de supermarkt en de nieuwe locatie benutten als plein waar ruimte wordt geboden voor een markt en evenementen;
- de gedeelde ruimte is afsluitbaar ten behoeve van evenementen en/of markten;
- een gedeelde ruimte versterkt het idee van een plein doordat trottoirs, terrassen, openbare wegen en parkeren op één niveau liggen;
- de uitstraling van een (dorps)plein;
- uitnodigend en openheid uitstralen;
- vormt de schakel tussen het 'nieuwe hart' en de zuidelijk gelegen watergang de Gaag;
- hulpdiensten hebben toegang en bevoorrading blijft mogelijk;
- de gedeelde ruimte heeft een verkeersremmende waarde door de eigenlijke weg beter zal worden benut;
- het toepassen van erfafscheiding creëert ruimtes zoals tuinen, een gedeelde ruimte en parkeergelegenheden;
- een groene erfafscheiding grenzend aan de gedeelde ruimte is laag van opzet;
- een groene erfafscheiding grenzend aan de naastgelegen percelen is hoog van opzet.

Overgang privé - openbare ruimte

- overgang privé naar openbaar afhankelijk van functie op begane grond;
- bij woningen wordt de erfafscheiding in ieder geval meegenomen in het ontwerp van de woning. Bij voorkeur groene erfafscheidingen of mee-ontworpen (gemetselde) tuinmuren;
- bij winkelfuncties en terrassen in principe geen erfafscheidingen, of integraal mee-ontworpen met de openbare ruimte;
- het streven is drie bomen in de groenstrook aan de Hildegardaarde te behouden.



sfeerbeelden plein / 'gedeelde ruimte'



sfeerbeelden hoofdgebouw

6. SFEERBEELDEN

sfeerbeelden 'woningbouw'

In de sfeerbeelden is onderscheid te maken in het hoofdvolume met winkelvoorzieningen en de eventuele woningbouw aan de Hildegardaarde. Hieronder zullen per onderwerp de belangrijkste aspecten worden belicht, waarbij de bijbehorende sfeerbeelden dit verduidelijken.

Hoofdvolume

- refererend aan de bestaande historische lintbebouwing;
- het gebruikte materiaal is eerlijk, authentiek, zoals:
 - hout, glas of baksteen voor de gevelbekleding;
 - pannen voor de dakbedekking;
- één laag met een forse, hoge kap of twee lagen met kap;
- commerciële ruimte (begane grond) met appartementen (vanaf de eerste verdieping);
- herkenbare kop(pen) met een open uitstraling.

Woningbouw

- eenvoudige en integere architectuur die aansluit op planmatige woningbouw uit de omgeving;
- twee lagen met kap;
- eengezinswoningen.



dakkapel - of opbouw



kleurgebruik hoofdgebouw



gevels



7. DETAILLERING EN KLEURGEBRUIK

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de detaillering en het kleurgebruik van het hoofdgebouw. Daarnaast wordt gerefereerd aan de gedeelde ruimte (openbare ruimte) zoals deze voor ogen wordt gezien aan de oostzijde van het hoofdgebouw. Hieronder zullen per onderwerp de belangrijkste aspecten worden belicht, waarbij de bijbehorende sfeerbeelden dit verduidelijken.

Dakkapel of -opbouw

- aansluitend op de uitstraling van de hoofdmassa, of;
- oude architectuur (lint) en nieuwe architectuur (dakkapel of -opbouw) combineren;
- gebruikmakend van rechte lijnen;
- eerlijk, authentiek materiaalgebruik zoals hout en gebakken steen.

Kleurgebruik

- lichte, natuurlijke en aardse tonen zoals zandgeel, grijs of lichtbruin.

Gevels

- bij voorkeur een gevel die uitnodigend is en openheid uitstraalt;
- gebruikmakend van traditionele materialen als baksteen en hout, maar ook glas om openheid te creëren.

Dakkapel (voorkant)

- kleine dakkapellen ondergeschikt aan het dakvlak of grotere elementen dwarskappen op het voordakvlak;

Dakkapel (achterkant)

- dakkapellen of meeontworpen dakuitbouwen aan de achterzijde



8. MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID

Ten tijde van het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beeldkwaliteitseisen heeft een informatieavond voor omwonenden en belanghebbenden plaatsgevonden. Tijdens deze avond is een aantal wensen en zorgen van omwonenden en belanghebbenden aan het licht gekomen waar in dit plan moeilijk op valt te sturen. Een ontwikkelaar die een ontwerp voor deze locatie maakt krijgt deze kwalitatieve randvoorwaarden meegegeven:

- De Huis te Veldelaan moet te allen tijde begaanbaar blijven. Het afsluiten van deze straat is niet wenselijk omdat dit de aantrekkende werking van het centrum niet ten goede komt. Daarnaast betekent dit ook dat het laden en lossen voor een probleem gaat zorgen omdat winkels moeilijker bereikbaar zijn. Omliggende wegen als de Hildegaaarde en ook de Huis te Veldelaan zouden bij afsluiting van de doorgaande route te veel worden belast;
- Zoveel mogelijk parkeerplaatsen realiseren zodat geen grotere parkeerdruk in het plangebied en zijn omgeving ontstaat;
- Het plein dient een zo sociaal mogelijk plein te zijn met een lichte uitstraling. Hangplekken zijn hierbij niet gewenst;
- Containers zullen zoveel mogelijk ondergronds worden weggewerkt zodat de gewenste representatie behouden blijft;
- Het realiseren van starters- of seniorenwoningen boven de winkelvoorzieningen. Een vraag naar deze type woningen blijft aanwezig vanwege de centrale ligging van het plangebied waarmee de voorzieningen zich binnen loopafstand van de woningen bevinden. 30% aan sociale woningbouw is gewenst;
- Het inpassen van nieuwe mooie bomen geniet de voorkeur om het groene karakter van het gebied te behouden;
- De nieuwe bebouwing dient sfeerfol te zijn en bij de omgeving te passen;
- Minimaal 3% van het bebouwde oppervlakte (m²) dient in de nabije omgeving te worden ingericht als speelplaats;
- Geluidsoverlast en overlast van distributie dient zoveel mogelijk beperkt te blijven.

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

