RICHTLIJNEN VRIJE KAVELS
noordrand fase 9/10

Gemeente Edam-Volendam

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

12 juni 2018
172.401.73
Gemeente Edam-Volendam

O:\172\401\73\richtlijnen vrije kavels fase 9 & 10_11092017

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

RICHTLIJNEN VRIJE KAVELS
noordrand fase 9/10

1.	Inleiding en achtergrond	6
2.	De stedenbouwkundige basisopzet	8
3.	De positie en maatvoering van de kavels	10
4.	Uitgangspunten en toetsingscriteria	14
5.	De procedure	19

De ligging van de VRIJE KAVELS fase 9 & 10 in het verkavelingsplan van de Broeckgouw

Gemeente Edam-Volendam - De Broeckgouw

1. Inleiding en achtergrond

Het stedenbouwkundig (basis) plan voor de Broeckgouw is opgesteld in 2008. Dit basisplan is gebaseerd op het al eerder vastgestelde bestemmingsplan en bevat, naast de getekende opzet, ook een nadere toelichting waarin ondermeer de richtlijnen voor de beeldkwaliteit zijn opgenomen. Deze richtlijnen zijn vervolgens vertaald in door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria. Het stedenbouwkundig basisplan is een plan op hoofdlijnen; de precieze uitwerking, woningdifferentiatie en nadere detaillering wordt per fase bepaald. Daarmee kan worden bereikt dat, binnen het kader van de beeldkwaliteit en de welstandscriteria, maximaal wordt ingespeeld op de actuele wensen en mogelijkheden.

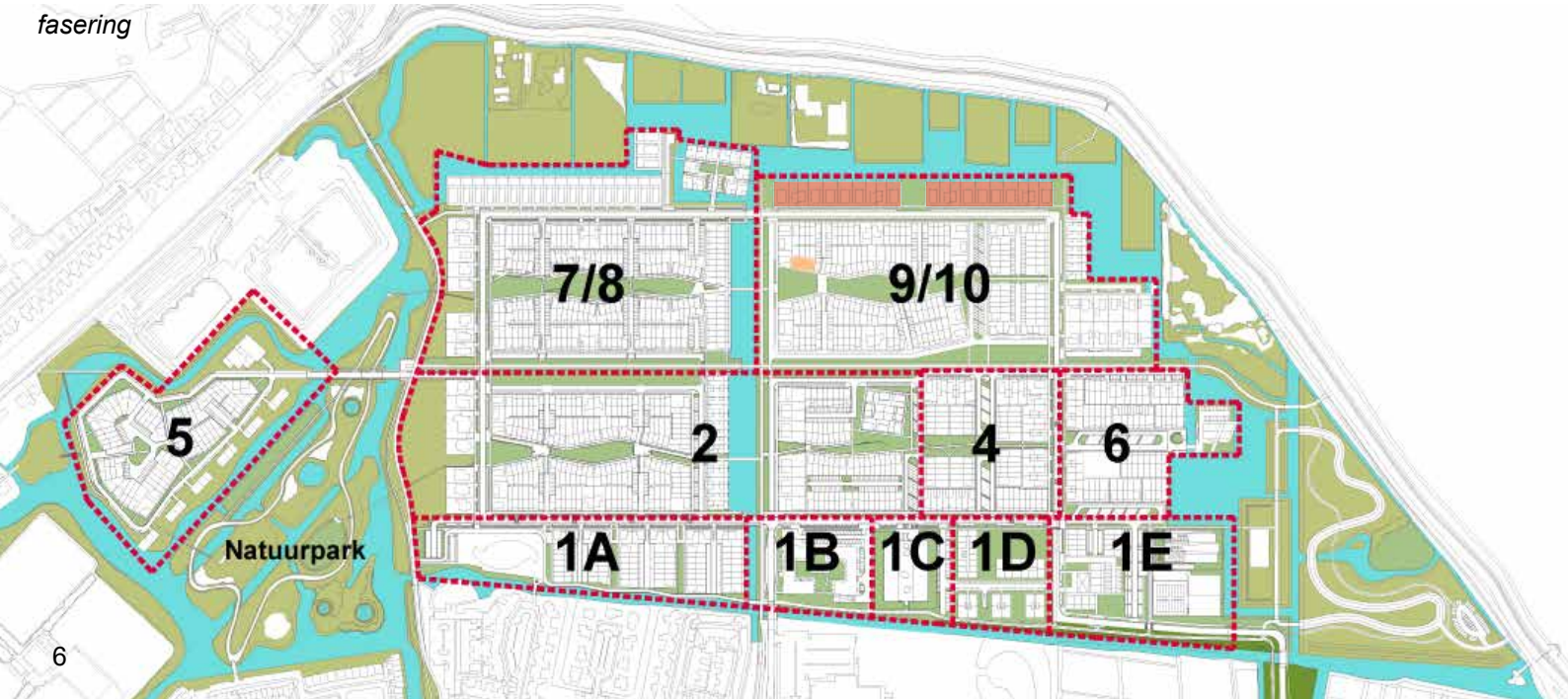
De Broeckgouw wordt in fasen gerealiseerd. De onderhavige vrije kavels in fase 9&10 liggen aan de noordoostzijde van de Broeckgouw (zie kaartje) en aan de noordzijde van de Den Oeverlaan. Voorgaande fases in de Broeckgouw zijn voortvarend verkocht en voor het grootste deel reeds opgeleverd. Fase 9&10 is het laatste, nog volledig te ontwikkelen deel in de Broeckgouw. In deze fase zullen naar verwachting in totaal circa 180 woningen worden gerealiseerd, alsmede een zorgvoorziening voor de Stichting Carmar (16 zorgappartementen).

Van deze circa 180 woningen zullen 147 woningen gerealiseerd worden binnen de Ringlaan; dat wil zeggen ten zuiden van de Den Oeverlaan en ten westen van de Wieringenlaan. Dit betreft allemaal grondgebonden woningen (geen appartementen), overwegend rijwoningen en een 10-tal twee-onder-een-kapwoningen. De prijsklassen variëren van goedkoop tot duur. Binnen dit gebiedsdeel zijn ook 4 blokjes (in totaal 16 woningen) voorzien die gerealiseerd zullen worden in Gemeenschappelijk Particulier Opdrachtgeverschap (GPO).
Ten noorden van de Den Oeverlaan zullen 20 vrije kavels worden gerealiseerd; de toekomstige kopers mogen hier zelf een vrijstaande woning of – met hun buren – een twee-onder-een-kapwoning realiseren.

De precieze invulling ten oosten van de Den Oeverlaan dient nog nader te worden bepaald. Naar verwachting zullen hier 8 duurdere rijwoningen, de voorziening voor de Stichting Carmar en wellicht ook nog circa 6-10 zelfbouwkavels worden gerealiseerd.

Voor de nadere architectonische uitwerking van alle (in beginsel projectmatig) te realiseren woningen in fase 9&10 is door de gemeente één architect geselecteerd (Architectenbureau Rudy Uytenhaak + partners).

fasering



Afbeeldingen geven een illustratief beeld van de zichtbare aandacht voor kwaliteit; niet alleen bij de projectmatige woningbouw maar ook bij GPO-ontwikkelingen in de Broeckgouw.

Met de uitgifte van deze vrije kavels wordt verder inhoud gegeven aan het beleid van de gemeente om 'bouwen in eigen beheer' mogelijk te maken. Op deze manier wil de gemeente kansen bieden aan particulieren om volledige zeggenschap te hebben bij het bepalen van de aard, het beeld en de indeling van de eigen woning. Daarbij dient een aantal regels als uitgangspunt te worden gehanteerd. Dit betreft uitsluitend regels die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in het bestemmingsplan en in de welstandsnota. Deze regels worden in deze notitie nader benoemd, toegelicht en verklaard.
In paragraaf 2 wordt daartoe eerst het stedenbouwkundig basisplan toegelicht, in paragraaf 3 volgt een nadere uitleg van de positie en maatvoering van de verkavelingsopzet en van de individuele kavels, in paragraaf 4 worden de regels weergegeven waaraan bij de uitwerking van het ontwerp voor de woningen dient te worden voldaan en in paragraaf 5 wordt tot slot kort ingegaan op het proces van plannen maken voor de woningen in eigen beheer.

Bijgaande afbeeldingen geven een illustratief beeld van de zichtbare aandacht voor kwaliteit; zowel bij de vrije kavels als bij de projectmatige woningbouw in de Broeckgouw.

Fase 9&10 is het laatst te ontwikkelen deelgebied in de Broeckgouw

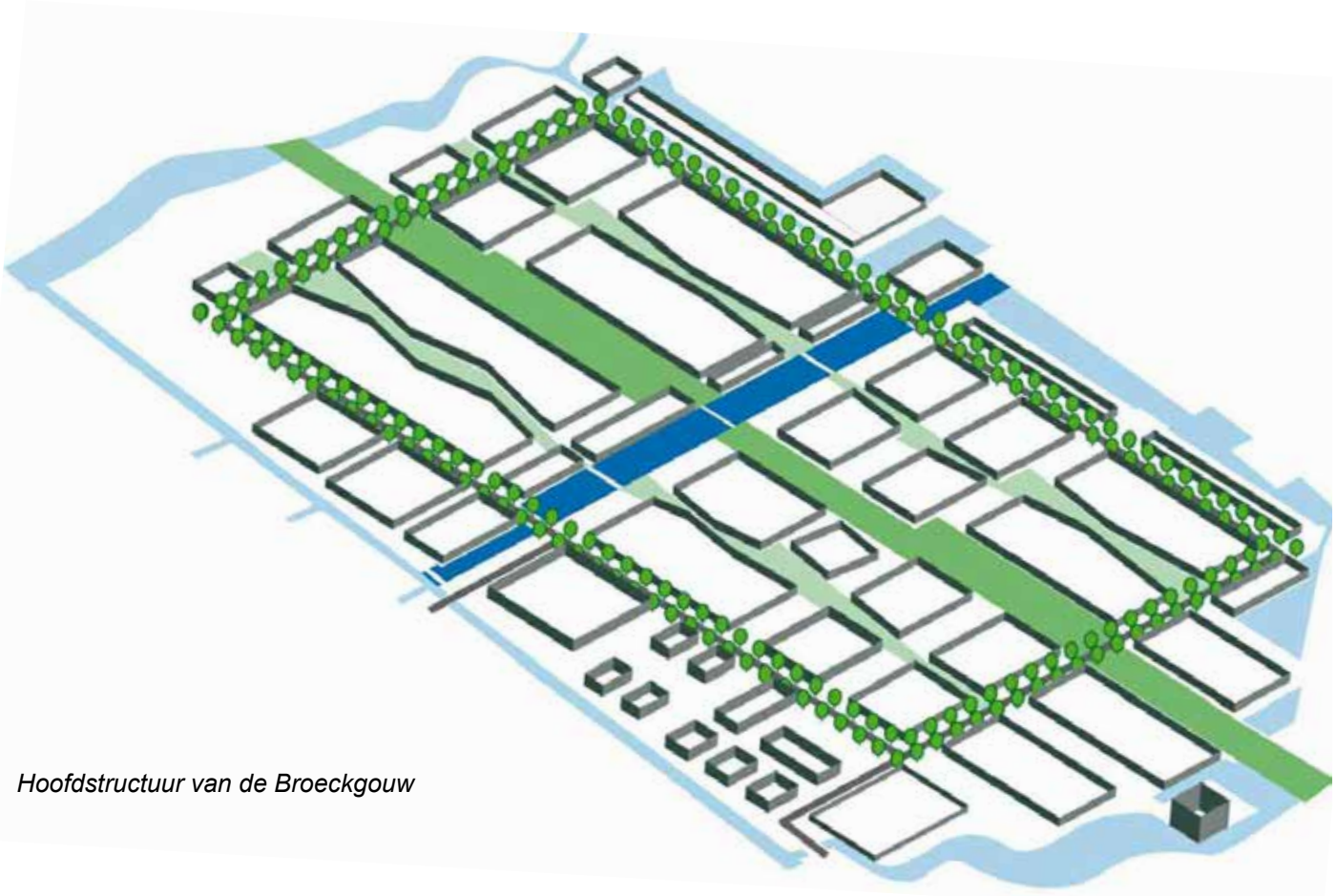
2. De stedenbouwkundige basisopzet

De Broeckgouw is gelegen aan de noordzijde van de bebouwde kom van Volendam, tussen de Zeedijk aan de noordoostkant en de Volgertocht aan de zuidwestkant. Op deze locatie zal uiteindelijk een woonwijk van circa 1.050 woningen gerealiseerd worden met bijbehorende voorzieningen. Aan de oost- en noordkant van het gebied wordt een natuurzone ingericht en aan de westkant van het gebied is reeds een natuurpark gerealiseerd.

De nieuwbouwwijk heeft een heldere opbouw bestaande uit:

- een kruisvormige hoofdstructuur, die wordt gevormd door een in noord-zuid richting lopende, brede, singel en een in oost-west richting gelegen groenstructuur; de zogenoemde Landschapsas. De groenstructuur verbindt samen met twee parallel gelegen oost-west zones de wijk met de natuurzones en het natuurpark;
- de hoofdontsluiting van de wijk, die wordt gevormd door een rechthoekige ontsluitingsring: de Ringlaan. Een statige en voorname ringvormige ontsluitingsweg in de Broeckgouw. Winkels en overige voorzieningen zijn – gelegen aan de Ringlaan – geclusterd in de zuidoosthoek van de wijk, aansluitend aan de belangrijkste entree van de wijk (de Harlingenlaan).

De Broeckgouw bestaat uit verschillende woningtypen en financierings- en prijscategorieën : dus uit zowel koop- en huurwoningen als uit verschillende typen zoals appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Het grootste deel van de wijk bestaat uit grondgebonden woningen van twee lagen met een kap. In de voorzieningenstrook aan de zuidkant zijn inmiddels appartementen, een supermarkt en een basisschool gerealiseerd. Beoogd wordt hier ook nog een woon-zorgcomplex te realiseren.



Hoofdstructuur van de Broeckgouw

Afbeeldingen geven een illustratief beeld van de zichtbare aandacht voor kwaliteit; niet alleen bij de projectmatige woningbouw maar ook bij GPO-ontwikkelingen in de Broeckgouw.

Momenteel wordt voorts nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om, aan de oostkant van de wijk, een bijzonder appartementengebouw ('de Hooge Wier') te realiseren. Dit gebouw reikt mogelijk tot een hoogte van maximaal 30 meter, met een fraai uitzicht over het Markermeer.

Een belangrijk uitgangspunt is het creëren van een samenhangend beeld van de wijk. Duurzame materialen en traditionele vormkenmerken staan centraal.
De wijk krijgt een duidelijke identiteit en samenhang door eenduidige vormentaal, detaillering, materiaal- en kleurgebruik. Op cruciale plekken in de hoofdstructuur is een verbijzondering van de bebouwing bedacht, die afwijkt van de eenheid en waarmee onderscheidende herkenbaarheid wordt gerealiseerd. Van groot belang is dat de uitzondering geen regel wordt. Voorbeelden van verbijzonderingen zijn de bebouwing aan de westzijde van de centrale watergang, het Carré in fase 2 en de nog te realiseren woningen op het eiland ten noorden van de Den Oeverlaan.
Min of meer centraal in fase 9&10 is opnieuw een Carré opgenomen. Ook dit carré is, evenals de acht aan het water gelegen 'waterwoningen' ten oosten van de Wieringenlaan, aangemerkt als een verbijzondering.

De basis van de wijk wordt gevormd door grondgebonden woningen van twee lagen met kap. Tekenend voor de beeldkwaliteit van de Broeckgouw is dat – waar mogelijk – erfafscheidingen worden gerealiseerd in de vorm van gemetselde muurtjes, die in het ontwerp van de bebouwing door de betreffende architecten zijn mee ontworpen.

3. De positie en de maatvoering van de vrije kavels

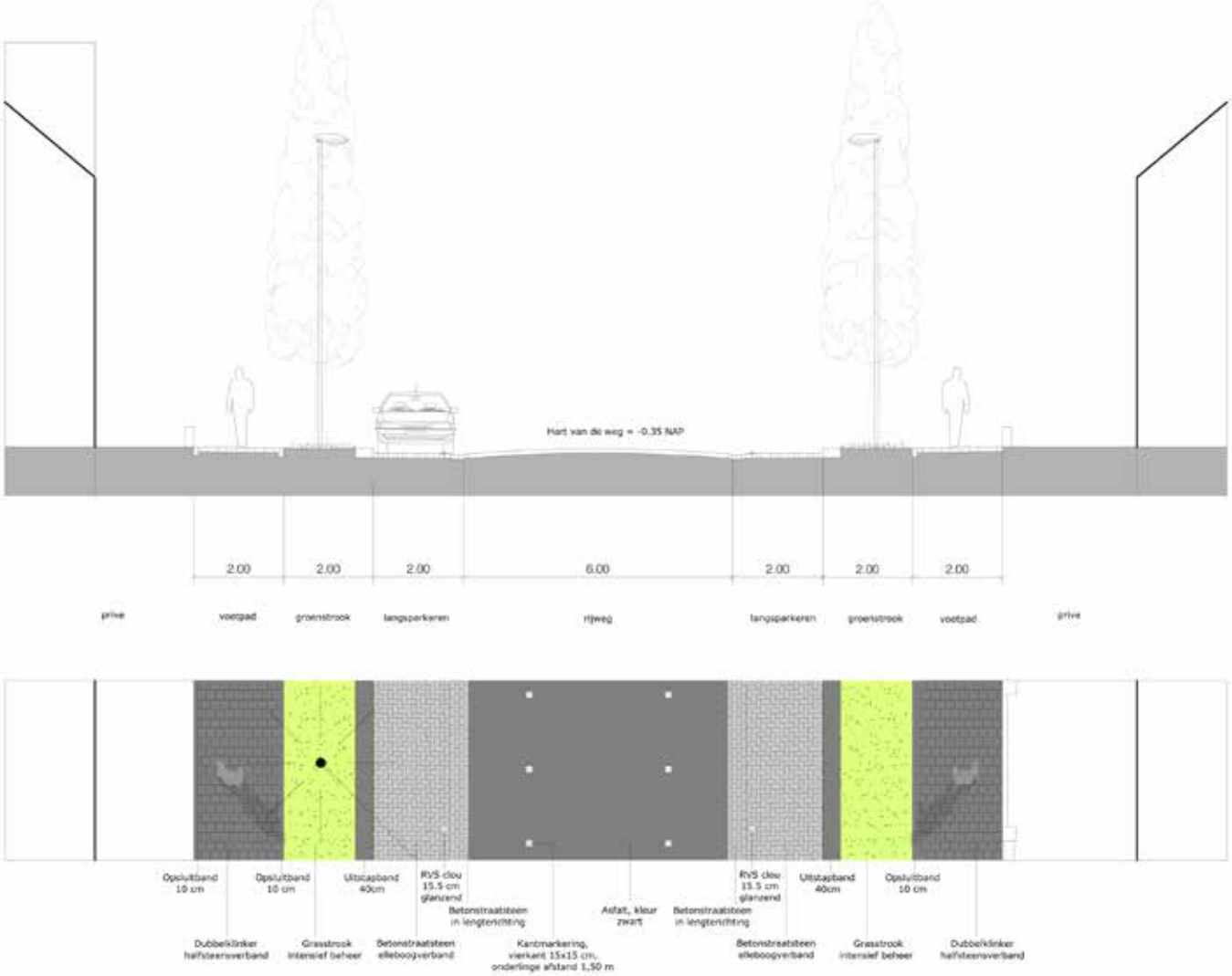
Zoals vermeld in de inleiding is het stedenbouwkundig basisplan een plan op hoofdlijnen; dit betekent dat de precieze uitwerking van die basis per fase c.q. planonderdeel wordt bepaald.

De zone voor de vrije kavels aan de noordzijde van de Den Oeverlaan is in feite in twee bebouwingsstroken verdeeld. Beide bebouwingsstroken hebben een lengte van 132 meter. De diepte van deze kavels bedraagt 25 meter. De bebouwingsstroken worden van elkaar gescheiden door een 'groentje' met een breedtemaat van circa 26 meter. Hier is uiteraard geen bebouwing toegestaan. Ook aan de 'uiteinden' van de bebouwingsstroken zijn dergelijke groene plekken geprojecteerd; deze hebben een breedtemaat van circa 18 meter. De achterliggende gedachte is dat dit een belangrijke impuls is voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gedeelte van de Broeckgouw, omdat er daardoor doorzichten vanaf het plangebied c.q. de Den Oeverlaan mogelijk zijn (en blijven!) naar de Zeedijk.

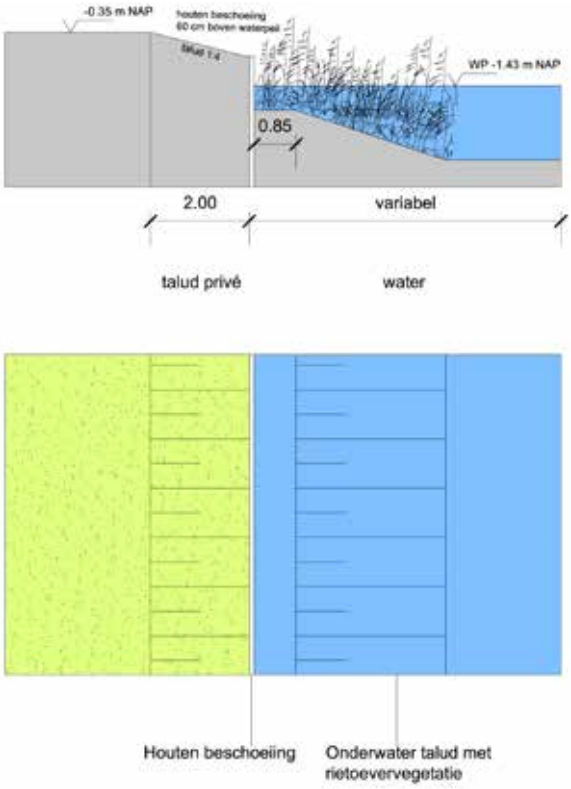
Op onderstaande afbeelding is de verkavelingsopzet van fase 9&10 (gedeeltelijk) weergegeven.

De kavels worden ontsloten vanaf de Den Oeverlaan. Het dwarsprofiel van de Den Oeverlaan is nevenstaand weergegeven. De parkeernorm in de Broeckgouw is gesteld op 2 parkeerplaatsen/woning. Bij de vrije kavels dient elke woning één parkeerplaats op eigen erf te realiseren; de tweede parkeerplaats zal – in de vorm van langsparkeren – in het openbaar gebied langs de Den Oeverlaan worden gerealiseerd.

De kavels worden aan de achterzijde begrensd door een watergang met een wisselende breedte. De breedte bedraagt aan de westzijde circa 30 meter en aan de oostzijde circa 10 meter.
De kavels worden aangeboden op een maaiveldniveau van circa 35 cm-NAP. De watergangen zullen aan de zijde van de bouwpercelen worden voorzien van houten beschoeiingen en er zal bij oplevering van de kavels een talud worden gemaakt met een breedte van circa 2 meter (helling van circa 1:3).



Het dwarsprofiel van de Den Oeverlaan



Profiel talud

Gebaseerd op eerdere ervaringen en op verwachtingen ten aanzien van de behoefte is besloten voor de precieze indeling van beide stroken – als nadere uitwerking van de basisopzet – uit te gaan van kavels met verschillende afmetingen; variërend in breedtes van 12, 13, 14 en 15 meter. Voorts is besloten beide bebouwingsstroken identiek aan elkaar te verkavelen. Onderstaand is deze beoogde verkaveling weergegeven.

S0-6
Den Oeverlaan
Vieringenlaan
15.00
375 m2
13.00
325 m2
12.00
300 m2
14.00
350 m2
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
UC
SiR
LnM
PcC
PU
LsM
Bd
AhB
ApP
AfA
Mk
AsS

4. Uitgangspunten en toetsingscriteria

Voor deze kavels gelden enkele hoofdlijnen voor de nadere uitwerking van de woningen. Bedoelde hoofdlijnen betreffen uitsluitend ('harde') toetsingscriteria die voortkomen uit het vigerende bestemmingsplan en de welstandsnota. Het bestemmingsplan stelt met name nadere regels aan de bebouwingshoogte en –oppervlakte en in de welstandsnota is opgenomen aan welke kwaliteiten het architectonisch ontwerp dient te voldoen.

Het vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan zijn juridisch bindende regels opgenomen waaraan de woningen (minimaal) dienen te voldoen. Uitgangspunt is dat in beginsel gekozen kan worden voor de realisatie van een vrijstaande woning of – met de buren – voor een twee-onder-een-kap woning. De gemeente wil echter zoveel mogelijk variëteit en openheid tot stand brengen, waardoor er enkele afzonderlijke twee-onder-een-kap locaties mogelijk worden gemaakt. Dat is ook de reden dat de kavelbreedtes die het meest in aanmerking komen voor de realisatie van twee-onder-een-kap woningen (12 meter), niet naast elkaar zijn gesitueerd. De belangrijkste bepalingen zijn in onderstaande tabel opgenomen:

Nevenstaand zijn de belangrijkste kengetallen voor elk van de kavels opgenomen (zie onderstaande tabel). Daarbij is voor wat betreft de maximaal te bebouwen oppervlakte – in lijn met de bepalingen in het bestemmingsplan – onderscheid gemaakt tussen vrijstaande woningen en twee aaneen gebouwde woningen.

	Belangrijkste bepalingen uit het bestemmingsplan	Categorie 2 (twee aaneen gebouwde woningen)	Categorie 3 (vrijstaande woningen)
1	Afstand voorgevelrooilijn-perceelsgrens	Minimaal 3 meter	Minimaal 3 meter
2	Afstand achtergevelrooilijn-perceelsgrens	Minimaal 4 meter	Minimaal 4 meter
3	Bouwdiepte van het hoofdgebouw	Maximaal 12 meter	Maximaal 15 meter
4	Goothoogte van het hoofdgebouw	Maximaal 6 meter	Maximaal 6 meter
5	Hoogte van het hoofdgebouw	Maximaal 10 meter	Maximaal 10 meter
6	Afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	Minimaal 2 meter	Minimaal 2 meter
7	Te bebouwen perceelsoppervlakte	Maximaal 50%	Maximaal 40%
8	Goothoogte van bijgebouwen	Maximaal 3 meter	Maximaal 3 meter
9	Hoogte van aan-, uit- en bijgebouwen	Maximaal 5 meter	Maximaal 5 meter
10	Oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen op het achtererf	Maximaal 40 m^2	Maximaal 40 m^2

Kavelnummer	Kavelbreedte	Kaveloppervlakte	Maximaal te bebouwen oppervlakte	
			Vrijstaand (40%)	Twee aaneen (50%)
A1	15 m	375 m2	150 m2	187,5 m2
A2	13 m	325 m2	130 m2	162,5 m2
A3	12 m	300 m2	120 m2	150 m2
A4	12 m	300 m2	120 m2	150 m2
A5	14 m	350 m2	140 m2	175 m2
A6	14 m	350 m2	140 m2	175 m2
A7	12 m	300 m2	120 m2	150 m2
A8	12 m	300 m2	120 m2	150 m2
A9	13 m	325 m2	130 m2	162,5 m2
A10	15 m	375 m2	150 m2	187,5 m2
B1	15 m	375 m2	150 m2	187,5 m2
B2	13 m	325 m2	130 m2	162,5 m2
B3	12 m	300 m2	120 m2	150 m2
B4	12 m	300 m2	120 m2	150 m2
B5	14 m	350 m2	140 m2	175 m2
B6	14 m	350 m2	140 m2	175 m2
B7	12 m	300 m2	120 m2	150 m2
B8	12 m	300 m2	120 m2	150 m2
B9	13 m	325 m2	130 m2	162,5 m2
B10	15 m	375 m2	150 m2	187,5 m2

Door Architectenbureau Uytenhaak ontworpen woningen aan de zuidzijde van de Den Oeverlaan

Door Architectenbureau Uytenhaak ontworpen woningen aan de zuidzijde van de Den Oeverlaan

Op alle kavels dient een parkeerplaats op eigen erf te worden gerealiseerd (met een afmeting van tenminste 2,50 x 5,00 meter).
Voor een volledige kennisname van de regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

De welstandsnota

Zoals in de inleiding reeds is vermeld zijn in 2008 richtlijnen opgesteld voor de beeldkwaliteit van de Broeckgouw. Deze richtlijnen zijn vertaald in welstandscriteria die zijn vastgesteld door de gemeenteraad en die door de welstandscommissie worden gehanteerd ter toetsing van ingekomen aanvragen voor omgevingsvergunningen. De richtlijnen gaan uit van de gedachte dat het zeer gewenst is dat de Broeckgouw een herkenbare en samenhangende wijk wordt. Overigens zonder te vervallen in herhaling en eentonigheid. De architectuur van de woningontwerpen in fase 9&10 zijn als het ware een bevestiging van deze basisgedachten. De afbeeldingen en referentie¬beelden op de volgende pagina's geven een duidelijk beeld van de gerealiseerde architectonische kwaliteit op vrije kavels in de Broeckgouw en kunnen als inspiratie dienen voor de te ontwerpen woningen.

De locatie voor de onderhavige vrije kavels is aangeduid als 'Woningen aan de Ringlaan' en als 'Verbijzondering'. Als belangrijkste criteria gelden dan:

- De woningen hebben een statig karakter. Het hoofdgebouw heeft, een (maximale) goothoogte van 2 bouwlagen en een 'forse' kap, vanwege het uniforme karakter met een helling van 54 graden.
- Het hoofdgebouw dient met een kopgevel (een zogenoemde dwarskap) als belangrijkste gevel, naar de straat te worden gericht. Dit is, vanwege de markante vorm en het eenduidige volume, een belangrijk beeldkenmerk en uitgangspunt voor de woningen aan de Ringlaan (c.q. Den Oeverlaan). Indien het op te richten hoofdgebouw breder wordt dan 7 meter (bij een grotere kavelbreedte dus) wordt het 'overige' deel daaraan ondergeschikt vormgegeven. Daarbij is te denken aan plaatsing achter de rooilijn van het voornaamste deel van het hoofdgebouw of aan beperking van de hoogte.

Tuinmuurtjes in de Broeckgouw en 'de Broeckgouwsteen'

- In de Broeckgouw geldt als algemeen uitgangspunt toepassing van (overwegend) een baksteen in rood-bruine tinten en wit als basiskleur voor kozijnen/houtwerk. Dat geldt niet voor deze vrije kavels; kleur- en materiaalkeuze zijn vrij te bepalen door de kopers.
- Rijke detaillering van goten, erkers, overstekken, luifels enz.
- Indien gekozen wordt voor het realiseren van twee-onder-een-kap woningen dient elk van de (beide) woningen te worden uitgerust met een dwarskap om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het referentiebeeld conform de beeldrichtlijnen c.q. de welstandsnota.

Voorgaande regels zorgen ervoor dat de te realiseren woningen passen in de beoogde beeldkwaliteit van de Broeckgouw en aansluiten, passen bij de bestaande bebouwing in de Broeckgouw en dat er anderzijds (omdat sprake is van een verbijzondering) vele mogelijkheden zijn om een individuele herkenbaarheid te bewerkstelligen.

In de Broeckgouw is waar mogelijk gekozen voor de toepassing van tuinmuurtjes ter plaatse van de perceelsgrens aan de straatzijde (langs de openbare trottoirs). Omdat deze tuinmuurtjes ook worden gerealiseerd bij de woningen aan de overzijde van de Den Oeverlaan, is dat ook voor de onderhavige kavels verplicht. Wederzijdse afstemming met de aangrenzende kavels verhoogt bovendien de kwaliteit.

Energie en duurzaamheid

De gemeente Edam-Volendam tekende op 1 februari 2018 een intentieovereenkomst met andere gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam om alle nieuwbouwprojecten voortaan aardgasvrij te realiseren. De gemeente heeft in deze overeenkomst vastgelegd dat alle nieuwbouwprojecten die ter bestuurlijke besluitvorming worden aangeboden, aardgasvrij dienen te zijn. Dit geldt ook voor alle nog te realiseren woningen in de Broeckgouw. Inmiddels gaat ook de landelijke wet- en regelgeving uit van aardgasvrije nieuwbouw. Om het beleid kracht bij te zetten wil de gemeente op verschillende manieren een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van aardgasvrije woningen. Door de gemeente wordt de mogelijkheid geboden om (kosteloos) één of meerdere adviesgesprek(ken) te hebben met een vertegenwoordiger van 'M3 Energie, Bouwfysica en installatie-advies'. U kunt dan zelf ontdekken welke mogelijkheden er zijn om aardgasvrij te bouwen en welke voordelen dat heeft voor u in de vorm van bijvoorbeeld wooncomfort en/of lagere energielasten. Het is wellicht zelfs mogelijk om uw droomhuis niet alleen aardgasvrij te realiseren, maar Nul Op de Meter (NOM) te laten ontwerpen, zodat ook de kosten van het energieverbruik kunnen worden vermeden. In het startoverleg dat kopers wordt aangeboden, zal daarover meer uitgelegd kunnen worden.

In de Broeckgouw gerealiseerde woningen op vrije kavels kunnen als inspiratie dienen voor de te ontwerpen woningen.

5. De procedure

Het ontwerpen en bouwen van een eigen huis vergt inzet en vastberadenheid. Het is een intensief maar zeker ook boeiend proces. Met het opstellen van het plan begint in feite het genieten. Dat moet het namelijk zijn; genieten omdat je zelf je droom tot werkelijkheid gaat brengen. Natuurlijk zullen er momenten zijn dat het zwaar valt; de ervaring leert dat deze momenten achteraf in het niet vallen bij de voldoening die het zelf realiseren aan betrokkenen biedt. In de Broeckgouw zijn al door vele inwoners ervaringen opgedaan met het realiseren van een eigen huis; al dan niet in het verband van 'Gemeenschappelijk Particulier Opdrachtgeverschap'.
Omdat de ervaring ook leert dat de regels en uitgangspunten niet voor eenieder gemakkelijk te doorgronden zijn en om onnodig tijdverlies te voorkomen, wil de gemeente daar graag hulp bij bieden. De gemeente stelt zich hierbij – evenals bij eerdere ontwikkelingen – ondersteunend en faciliterend op richting de kopers.

Voor een eerste gesprekje over de bedoelingen en mogelijkheden binnen de kaders van de onderhavige richtlijnen kan, (al dan niet individueel) desgewenst contact worden opgenomen met de stedenbouwkundig supervisor (Huub Niesen). Voor het maken van een afspraak kunt u het volgende telefoonnummer bellen 0299 - 398 420 (projectbureau; Edwin Baas) of mailen naar broeckgouw@edam-volendam.nl. Via dezelfde contactgegevens kunt u ook terecht met vragen over het proces en andere gerelateerde zaken.

Op verzoek van de kopers is het mogelijk op een tweede moment tijdens het ontwerpproces overleg te voeren'; bijvoorbeeld zodra de eerste contouren van een schetsontwerp bekend zijn of als het voorlopig ontwerp gereed is. Alhoewel de formele toetsing van een definitief bouwplan uitgeoefend wordt door 'de gemeente' en de welstandscommissie, zal de stedenbouwkundig supervisor indien gewenst een eerste globale toets (kunnen) doen en – vooral – met de initiatiefnemers meedenken op welke wijze hun wensen zo snel en eenvoudig mogelijk tot de gewenste vergunningverlening gebracht kan kunnen worden.

Wanneer u een voorlopig ontwerp gereed heeft, kunt u dit bij de welstandscommissie bespreken in een vooroverleg, voor een beoordeling op hoofdlijnen en een bestemmingsplantoets. Het vooroverleg kunt u aanvragen via het omgevingsloket. Aan het vooroverleg zijn kosten verbonden, die echter verrekend worden met de uiteindelijke leges voor de bouwaanvraag. Voor beide momenten is het gebruikelijk dat daarbij ook de door initiatiefnemers ingeschakelde architect of ontwerper aanwezig is c.q. een belangrijke rol speelt. Hij/zij is immers hun adviseur en opdrachtnemer.

KuiperCompagnons

Bezoekadres:
Van Nelle Fabriek
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam

Postadres:
Postbus 13042
3004 HA Rotterdam

T: 010 - 433 00 99
F: 010 - 404 56 69
E: kuiper@kuiper.nl
I: www.kuiper.nl

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape