RICHTLIJNEN GPO KAVELS FASE 6
14 kavels aan de Meeuweplaat

Gemeente Edam-Volendam

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

15 september 2013
172.401.72
Gemeente Edam-Volendam

O:\172\401\72\richtlijnen gpo fase 6 kavels meeuwenplaatindd

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

RICHTLIJNEN GPO KAVELS FASE 6
14 kavels aan de Meeuweplaat

1.	Inleiding en achtergrond	6
2.	De stedenbouwkundige basisopzet	8
3.	De positie en maatvoering van de GPO-kavels	10
4.	Uitgangspunten en toetsingscriteria	14
5.	Het proces van plannen maken	16

De ligging van de GPO kavels (fase 6 Meeuweplaat) in het verkavelingsplan van de Broeckgouw

1. Inleiding en achtergrond

Het stedenbouwkundig (basis) plan voor de Broeckgouw is opgesteld in 2008. Het basisplan is gebaseerd op het al eerder vastgestelde bestemmingsplan en bevat, naast de getekende opzet, ook een nadere toelichting waarin 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 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. Inmiddels zijn ca. 500 woningen in de Broeckgouw opgeleverd. De fasen 1, 2, 4, 6 (inclusief basisschool de Blokwhere) en 7A zijn inmiddels (nagenoeg) gereed.
In de fasen 4 en 6 zijn nog slechts enkele kavels c.q. woningen beschikbaar.

Nagenoeg alle woningen en kavels kenden een vlotte verkoop; de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van de Broeckgouw is goed ontvangen. Eerder werden reeds in GPO-verband woningen gerealiseerd in de fasen 2 en 4. Voor een GPO aan het Pinkewad – in fase 6 – zijn de plannen zo goed als afgerond; de bouw zal naar verwachting op korte termijn starten. Uit het aantal geïnteresseerden voor GPO- kavels uit het woonwensonderzoek en de informatieavond blijkt dat er 'nog steeds' een relatief grote behoefte is om op deze wijze een 'eigen' woning te realiseren. Dat is voor de gemeente de aanleiding en reden om in fase 6 opnieuw 14 bouwkavels ter beschikking te stellen voor realisatie van GPO-woningen . Deze kavels komen te liggen aan de Meeuweplaat. Daarmee wordt verder inhoud gegeven aan het beleid van de gemeente om 'bouwen in eigen beheer' mogelijk te maken.

De onderliggende gedachte bij realisatie van woningen volgens de principes van het GPO is primair dat het kansen biedt aan (een collectief van) particulieren om een grote mate van invloed en zeggenschap te hebben bij het bepalen van de aard, het beeld en de indeling van de woning. Daarbij dient een aantal regels als uitgangspunt te worden gehanteerd. Dit

fasering

Afbeelding 1.3 Beelden van GPO-woningen in fasen 2 (links) en 4 (rechts)

Artist impression

Artist impression

Bouw situatie

Artist impression

betreft voornamelijk regels die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in het bestemmingsplan en in de welstandsnota. Deze regels worden in deze notitie nader 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 GPO-kavels en -woningen, in paragraaf 4 worden de regels weergegeven waaraan bij de uitwerking dient te worden voldaan en in paragraaf 5 wordt tot slot kort ingegaan op het proces van plannen maken voor de GPO- woningen.

Bovenstaande afbeeldingen geven een illustratief beeld van de – hoogstaande kwaliteit van de – woningen die in fase 2 en in fase 4 als GPO-woningen zijn gerealiseerd.

LOCATIE GPO-KAVELS

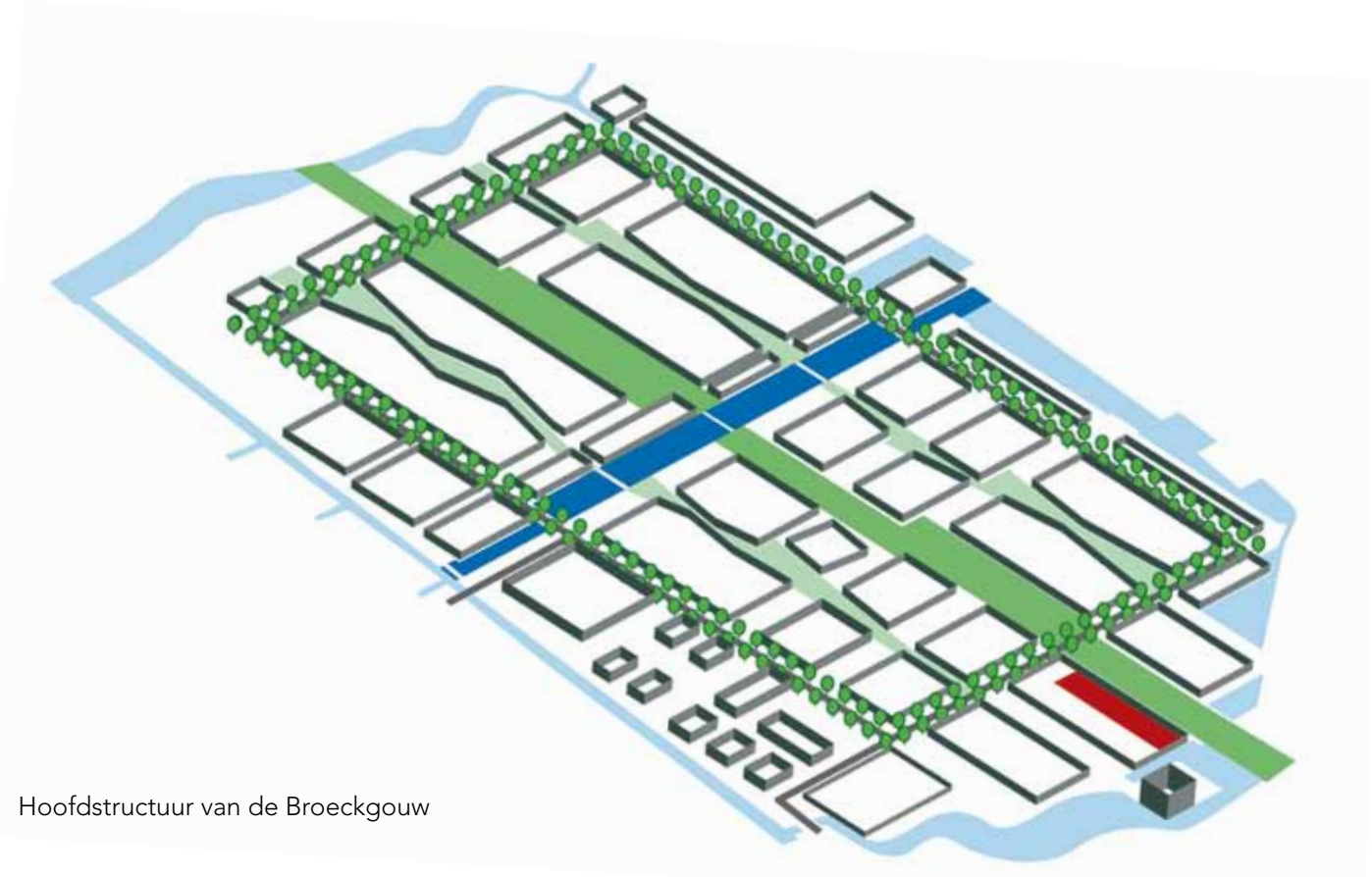
2. De stedenbouwkundige basisopzet

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 1050 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 wordt een natuurpark gerealiseerd.

De nieuwbouwwijk heeft een heldere opbouw bestaande uit:

- een kruisvormige hoofdstructuur, die wordt gevormd door een in noord-zuid richting lopende singel en een oost-west richting gelegen groenstructuur. 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 Broeckgouw laat een grote verscheidenheid van woningen en woningtypes zien. Het grootste deel bestaat uit grondgebonden woningen van twee lagen met een kap. In de voorzieningenstrook aan de zuidkant worden een supermarkt, appartementen, een woon-zorgcomplex en een school gerealiseerd.
Een hoogteaccent aan de oostkant van de wijk (de Hooge Wier) reikt tot een hoogte van 30 meter met een fraai uitzicht over het water van het Markermeer.



Hoofdstructuur van de Broeckgouw

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.

3. De positie en de maatvoering van de GPO-kavels

Op onderstaande afbeelding 3.1 is de verkavelingsopzet van fase 6 weergegeven. Vergeleken met de oorspronkelijke opzet zijn – in de nu weergegeven opzet – de GPO-kavels ingetekend. Behalve de onderhavige kavels aan de Meeuweplaat, zijn ook de GPO-kavels aan het Pinkewad en de Wieringenlaan ingetekend.
Het is de bedoeling dat er 14 kavels aan de Meeuweplaat worden uitgegeven. Op deze kavels kunnen 3 blokjes van 2 woningen en 2 blokjes van elk 4 woningen worden gerealiseerd.

Aan de Meeuweplaat wordt alleen aan zuidzijde van de straat gebouwd. Aan de noordzijde ligt de bomenlaan van de landschapsas. Deze bomenlaan – het Noordzeepad geheten – is een route voor langzaam verkeer die van west naar oost door de gehele Broeckgouw loopt en met groene bermen wordt begeleid. De Meeuweplaat wordt een doodlopende weg. Op het einde van deze weg is een verbinding voorzien voor voetgangers en fietsers met genoemd Noordzeepad. Op deze wijze wordt een aantrekkelijke, maar tegelijkertijd functionele verbinding gerealiseerd met de Zeedijk en met de Dijkgraaf de Ruijterlaan. Aan de zuidoostzijde van de onderhavige locatie wordt, op een eiland, een appartementengebouw gerealiseerd. Dit gebouw is te beschouwen als een – exclusief – icoon voor de Broeckgouw (of zelfs voor geheel Volendam) omdat het zicht biedt op en zichtbaar is vanaf het Markermeer. Het ontwerp voor het gebouw is nog niet gereed. De afstand tot de onderhavige GPO- locatie zal, afhankelijk

Verkavelingsopzet fase 6

van de te kiezen kavel in de onderhavige strook met GPO-woningen, ca. 30-120 meter bedragen.
Aan de noordzijde van het Noordzeepad worden eveneens woningen gerealiseerd. De afstand tussen de voorgevels van de te bouwen GPO-woningen en de woningen aan de overzijde van het Noordzeepad zal ca. 40 meter bedragen. Het profiel van de Meeuweplaat zelf bestaat achtereenvolgens uit de voortuinen van de woningen, een voetpad/trottoir, parkeerplaatsen en vervolgens het rijgedeelte (zie afbeelding). Voor de geprojecteerde 14 woningen zijn, volgens de gehanteerde normering in de Broeckgouw van 2 parkeerplaatsen/woning, 28 parkeerplaatsen benodigd. Vijf woningen zullen een parkeerplaats op eigen erf (moeten) realiseren. Ten behoeve van de woningen langs de Wieringenlaan zullen 2 parkeerplaatsen langs de Meeuweplaat, worden 'toegerekend' aan de Wieringenlaan. Dit betekent dat er tenminste 25 parkeerplaatsen langs de Meeuweplaat gerealiseerd zullen worden; 4 langsparkeerplaatsen (in het eerste gedeelte) en 21 haakse parkeerplaatsen.

Woningen in de omgeving kunnen als inspiratie gelden

Onderstaande tekening geeft informatie over de maatvoering van de kavels. De totale breedte van de GPO- locatie bedraagt 105.85 meter. Na aftrek van de benodigde breedte voor de (achter)paden van twee keer 1.50 meter is de resterende maat verdeeld zoals aangegeven in nevenstaande tabel. De netto-diepte van de kavels bedraagt respectievelijk 26.13 meter en 22.13 meter

De breedte van de kavels 603 en 610 is 20 cm breder dan de tussenkavels vanwege de benodigde dikte van de buitenmuur/kopgevel. De kavels 606 en 607 hebben een zijtuin van 1.50 meter breed; daardoor hebben deze kavels uiteraard grotere bebouwingsmogelijkheden. Kavel 614 is een zeer bijzondere kavel vanwege de ligging aan de grote waterplas. Uitgangspunt voor deze kavel is dat er, door de koper van de betreffende kavel, een voortzetting gerealiseerd wordt van de kademuur in lijn met de reeds aanwezige kademuur bij de woning direct ten zuiden van deze kavel. Afhankelijk van het door de koper op te stellen ontwerp kan hier een directe zichtrelatie over het water worden gerealiseerd; zowel vanuit de tuin als vanuit de woning. De genoemde kademuur kan uiteraard ook (deels) een functie hebben voor de fundering van de woning zelf. Anders dan de meer reguliere twee-onder-een-kap woningen zal deze woning geen parkeerplaats op eigen erf hebben.

In de tekening is aangegeven op welke kavels een parkeerplaats op eigen erf gerealiseerd moet worden. Aan de voorzijde dient een tuinmuurtje te worden gerealiseerd. Op de onderstaande afbeelding is de maximaal toegestane oppervlakte van het hoofdgebouw aangegeven. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de bebouwingsmogelijkheden.

Overzicht kavelnummers en maatvoering (schaal 1:500

Kavel-nummer	Kavelbreedte in m1	Kaveldiepte in m1	Netto - Kaveloppervlakte in m2 (excl. mandelig achterpad)
601	9.20	26.13	240
602	9.20	26.13	240
603	5.90	22.13	131
604	5.70	22.13	126
605	5.70	22.13	126
606	7.40	22.13	164
607	7.40	22.13	164
608	5.70	22.13	126
609	5.70	22.13	126
610	5.90	22.13	131
611	9.20	22.13	204
612	9.20	22.13	204
613	9.20	22.13	204
614	7.45	22.13	175

Tabel: afmetingen kavels

4. Uitgangspunten en toetsingscriteria

Voor deze kavels gelden enkele hoofdlijnen voor de nadere uitwerking van de woningen. Bedoelde hoofdlijnen betreffen allereerst ('harde') toetsingscriteria die voortkomen uit het vigerende bestemmingsplan en de welstandsnota. Het bestemmingsplan stelt andere regels aan het blok met 3 woningen dan aan het blok met 2 woningen. Omdat het gewenst is dat de bebouwing op de GPO-locatie onderling en met de overige bebouwing aan het Pinkewad een samenhangend geheel vormt en om de belangen te respecteren van de kopers van de aangrenzende rijtjeswoningen, zijn – binnen de kaders van het bestemmingsplan – enkele aanvullende uitgangspunten bepaald. Deze aanvullende uitgangspunten zullen worden vastgelegd in de koopovereenkomst van de grond.

Het vigerende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan zijn juridisch bindende regels opgenomen waaraan de woningen (minimaal) dienen te voldoen. De belangrijkste bepalingen zijn in onderstaande tabel weergegeven. Bij de als zodanig aangegeven woningen op de afbeelding in de vorige paragraaf, dient een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden. Voor een volledige kennisname van alle bepalingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Er gelden drie aanvullende regels op de regels in het bestemmingsplan.
De eerste aanvullende regel is dat de voorgevel van het hoofdgebouw van de te realiseren woning op kavel 601 op een afstand van 1.20 meter tot de perceelsgrens dient te worden gebouwd. De reden daarvan is dat het hoofdgebouw van de aangrenzende woning aan de Wieringenlaan (eveneens) geplaatst zal worden op 1.20 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Het is gewenst de hoofdgebouwen in één lijn te plaatsen.
De tweede aanvullende regel is dat – anders dan aangegeven in het bestemmingsplan – de hoofdgebouwen op een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden gebouwd. In het bestemmingsplan is een minimale maat van 2 meter aangegeven. In verband met de eis hier een parkeerplaats op eigen erf te maken is dat echter te weinig.
De derde aanvullende regel is dat – anders dan aangegeven in het bestemmingsplan – bij alle woningen aan de Meeuweplaat met uitzondering van de woning op de kavel 601, de afstand van de voorgevelrooilijn tot de perceelgrens, 3 meter dient te bedragen.

	Belangrijkste bepalingen uit het bestemmingsplan	Rijwoningen	Twee-onder-een-kap woningen
1	Afstand voorgevelrooilijn tot perceelgrens (1)	Max. 5 meter	Min. 3 meter
2	Afstand achtergevelrooilijn tot perceelgrens	Min. 8 meter	Min. 4 meter
3	Bouwdiepte van het hoofdgebouw (2)	Max. 10 meter	Max. 12 meter
4	Goothoogte van het hoofdgebouw	Max. 10 meter	Max. 6 meter
5	Hoogte van het hoofdgebouw	Max. 10 meter	Max. 10 meter
6	Afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	------	Min. 2 meter
7	Te bebouwen perceelsoppervlakte	Max. 65%	Max. 50%
8	Goothoogte van bijgebouwen	Max. 3 meter	Max. 3 meter
9	Hoogte van aan-, uit- en bijgebouwen	Max. 3 meter	Max. 5 meter
10	Opp. van aan-, uit- en bijgebouwen op het achtererf	Max. 40 m2	Max. 40 m2

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 zullen 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 locatie van de GPO- kavels is in het systeem van de welstandsnota aangeduid als 'de bouwblokken'. Als belangrijkste, haast vanzelfsprekende criteria, is in de welstandsnota opgenomen:

- Toepassing van (overwegend langs-)kappen
- Toepassing van (overwegend) een baksteen in rood-bruine tinten
- Wit als basiskleur voor houtwerk
- Rijke detaillering van goten, erkers, overstekken, luifels enz.

Tuinmuurtjes in de Broeckgouw en 'de Broeckgouw-steen'

Voorts is gekozen voor het realiseren van tuinmuurtjes langs de openbare trottoirs. Voorgaande regels zijn niet belemmerend ten aanzien van het op te stellen ontwerp. Belangrijker is wellicht dat uit de kwaliteit van de reeds ontworpen c.q. gebouwde woningen in de Broeckgouw – al dan niet in de onderhavige fase 6 – inspiratie geput kan worden voor de mogelijkheden die er zijn om een fantastisch eigen huis te bouwen.

Folders en prospectussen worden uitgedeeld en hier kon men inschrijven.

De stand van Nieuw Leven met Martin Schilder en Jan Nieuweboer.

Op panelen kon men de verschillende woningtypen bekijken in "De Anvo".

Bouwmarkt de Broeckgouw trok veel belangstelling

Woensdag en donderdag vond in de grote zaal van Restaurant "De Anvo" van 18.00 tot 21.00 uur de bouwmarkt over de Broeckgouw plaats. Voorbeelden over de woningen die gerealiseerd gaan worden in deelplan A1, A2 en A3 van fase 2 van de Broeckgouw konden de belangstellenden bekijken. Deze bouwmarkt werd zeer druk bezocht.

De gemeente Edam-Volendam heeft in dit deelplan in één keer ruim 200 woningen in ontwikkeling genomen. Dit heeft geleid tot een efficiënt en economisch gunstig ontwikkelingsproces met meestal vrij op maten prijzen van woningen, die tijdens deze bouwmarkt werden gepresenteerd. Ook waren er verschillende stands waar men informatie over hypotheken en verzekeringen kon verkrijgen.

Nico Kluwer van Steur Makelaars & Verzekeringen geeft informatie.

Gerie Veerman en Hilda Kinsing van NemaadeBoer verstrekken infopakketten.

Woningzoekenden konden zich nog inschrijven

Vele woningzoekenden die op de lijst staan voor deze bouwmarkt uitgenodigd. Ook kon men zich tijdens deze bouwmarkt nog inschrijven als woningzoekende bij een stand van de gemeente voor € 10,–. Dit was uitsluitend mogelijk voor inwoners van onze gemeente en de DSW-Regio. De inschrijfformulieren kunnen nog bij de gemeente afgehaald worden en dienen uiterlijk woensdag 12 januari 2011 te zijn ontvangen door de gemeente. De grote maquette die van de Broeckgouw gemaakt is, stond in de zaal opgesteld. Zo konden de vele bezoekers een idee krijgen van deze nieuwe woonwijk. Op grote panelen kon men een artist impressie zien van de verschillende woningen die in fase 2 gerealiseerd gaan worden. Hier werden ook brochures van uitgedeeld. De wethouders en ambtenaren van de gemeente waren beide avonden tijdens de bouwmarkt present in "De Anvo" om vragen te beantwoorden van de bezoekers over de Broeckgouw, de te bouwen woningen en het tijdpad.

Verschillende stands

In de zaal waren ook enkele stands ingericht van bedrijven. Ze deelden Martin Schilder en Jan Nieuweboer van Nieuw Leven informatiepakketten uit over de diensten die deze doe-het-zelfzaak en keukenleverancier kan bieden. Van de Rabobank en ABN AMRO waren medewerkers present om informatie te verstrekken over hypotheken. Ook waren er stands van Steur Makelaars & Verzekeringen en NemaadeBoer, waar folders en informatiepakketten werden uitgedeeld over hypotheken en verzekeringen. Tevens werden door deze specialisten op dit gebied vele vragen beantwoord van de woningzoekenden.

Keuzeavond op 27 januari

Na de twee bouwmarktavonden is op vrijdag door de gemeente de website www.debroeckgouw.nl opengesteld voor alle vragen die leven bij de woningzoekenden, welke antwoorden online werden gepubliceerd. Op deze site kan men levens alle aanvullende informatie vinden zoals tekeningen, opstelijtaten, prijzen, etc. Geïnteresseerden in een woning in de Broeckgouw fase 2 dienen zich vóór 12 januari 2011 actief aan te melden voor deelname aan de op dinsdag 25 januari geplande loting- en keuzeavond. Op deze avond wordt de keuzevolgorde bepaald door loting voor het maken van een woningkeuze. Tijdens de keuzeavond kiezen starters en geïnteresseerde huurders in de verhouding 4:1. De starters kiezen op volgorde van leeftijd (dus de oudste starter eerst) en de geïnteresseerde huurders op basis van de loting (dus het laagste nummer eerst). De niet verkochte starterswoningen (na de keuze door de starters en geïnteresseerde huurders) worden door de notaris verloot onder de aanwezige ingeschreven geïnteresseerden, waarna zij hun keuze kunnen maken. De koop- en aannemingsovereenkomsten worden tijdens de keuzeavond direct ondertekend. Gezien de grote belangstelling voor de bouwmarkt zullen de 200 woningen die in de Broeckgouw fase 2 gebouwd gaan worden, zeker snel een koper vinden.

De bouwmarkt over de Broeckgouw fase 2 werd woensdag druk bezocht.

Stand van de Rabobank waar bezoekers informatie over hypotheken kregen.

De grote maquette van de Broeckgouw werd belangstellend bekeken.

Het proces 'I have a dream'

5. Het proces van plannen maken

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 bouwen 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. Niet op een opdringerige manier maar ondersteunend.

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). Op datzelfde nummer kunt u ook terecht met vragen over het proces.

Alhoewel de formele toetsing van een definitief bouwplan uitgeoefend wordt door 'de gemeente' en de welstandscommissie, zal de stedenbouwkundig supervisor een eerste globale toets doen en – vooral – met de initiatiefnemers meedenken op welke wijze hun wensen zo snel en eenvoudig mogelijk tot de gewenste vergunningverlening gebracht kan worden. Daartoe kan desgewenst op een tweede moment tijdens het ontwerpproces overleg worden gevoerd; bijvoorbeeld zodra de eerste contouren van een schetsontwerp bekend zijn of als het voorlopig ontwerp gereed is. Dit voorlopig ontwerp wordt ook, voor een beoordeling op hoofdlijnen, voorgelegd aan de welstandscommissie.

De stedenbouwkundig supervisor adviseert de gemeente en de welstandscommissie en kan ook een zogenoemd collegiaal vooroverleg met deze commissie hebben.

Voor beide momenten is het gebruikelijk dat daarbij ook de door initiatiefnemers ingeschakelde architect 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