land iD

Strategisch ontwerpers
voor gebieden in beweging

Enkcoterrein Holten

Stedenbouwkundig plan (definitief)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Structuurvisie	4
3	Participatieproces	6
4	Stedenbouwkundig plan	10
5	Themakaarten	14

1. Inleiding

Voor u ligt het eindrapport van het stedenbouwkundig ontwerp en het daarbij behorende participatieproces voor de herontwikkelingslocatie van het Enkcoterrein in Holten. Voor deze locatie is al een structuurvisie opgesteld. Deze visie is in een uitgebreid participatieproces tot stand gekomen en vormt de basis voor het stedenbouwkundige ontwerp. Ook voor de planvorming van dit stedenbouwkundige ontwerp zijn inwoners van Holten en belangstellenden intensief betrokken. Het stedenbouwkundig ontwerp is uitgewerkt tot het niveau van een voorlopig ontwerp. Het ontwerp vormt de basis voor het omgevingsplan, bebouwing en de civieltechnische uitwerking van de openbare ruimte.

Het Enkcoterrein staat in de belangstelling. Al veel mensen hebben zich gemeld om hier te willen ondernemen of wonen. Het gebied ligt prachtig aan de rand van het winkelgebied van Holten met uitzicht op de hellingen van de Holterberg. De goede ontsluiting met het openbaar vervoer en de A1 in de buurt maakt deze locatie gewild. Op dit moment bevinden de fabriekspanden van de Enkco zich op dit terrein. Deze vleesverwerkende fabriek zorgde voor veel werkgelegenheid in Holten en omstreken. Inmiddels heeft het bedrijf zich ontwikkeld naar een belangrijke speler op de markt van de vleesvervangers. In 2018 heeft de gemeente Rijssen-Holten het terrein aangekocht. Enkco is in 2019 overgenomen en het bedrijf gaat over naar een nieuwe productielocatie.

Nu de Enkco verhuist ontstaan er mogelijkheden voor het ontwikkelen van een aantrekkelijk gebied dat ruimte biedt aan een mix van functies. Stedenbouwkundig kan een mooie aansluiting en overgang gemaakt worden tussen het centrum, het stationsgebied en de Holterberg. In dit rapport ontdekt u, hoe het Enkcoterrein kan worden getransformeerd tot een plek waar prettig en aangenaam gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden.

Dit rapport is als volgt opgezet. Allereerst wordt er in hoofdstuk 2 beknopt ingegaan op de eerder vastgestelde structuurvisie. Deze visie vormt de basis voor het stedenbouwkundige ontwerp. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het participatieproces toegelicht waaruit blijkt hoe de gemeente, inwoners van Holten en belangstellenden bij dit project zijn betrokken. In hoofdstuk 4 wordt duidelijk hoe in een creatief ontwerpproces het stedenbouwkundig plan is gemaakt dat aansluit bij het ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke karakter van Holten. Tot slot wordt het stedenbouwkundig plan in hoofdstuk 5 nader toegelicht aan de hand van themakaarten, doorsneden, iconen en referentiebeelden.

Foto's van de huidige situatie van het plangebied met onder andere de groene zone bij de begraafplaats en de fabrieken van het Enkcoterrein

2. Structuurvisie

De contouren voor de toekomstige ontwikkeling in de structuurvisie zijn samen met een klankbordgroep opgesteld en vastgesteld door de raad. In deze volgende stap naar een stedenbouwkundig ontwerp wordt hierop voortgebouwd met als doel om zaken concreter, en uitvoerbaar te maken. De belangrijkste punten uit de structuurvisie worden in de volgende alinea's uiteengezet.

Het Enkcoterrein wordt het nieuwe groene hart van Holten! De Holterberg rolt zich uitnodigend uit over het spoor richting het centrum van Holten. De forse bebouwing van de Enkcofabriek heeft plaats gemaakt voor een met groen dooraderd bebouwd gebied. Je kunt hier wonen, recreëren, werken en toeristen worden op het stationsplein ontvangen. Een 'servicepunt' voor de uitgifte van fietsen, steppen, routes en een kop koffie zijn te vinden rondom het stationsplein. Vanaf het stationsplein volg je het belevingspad naar de Holterberg of het centrum van Holten.

De oude historische begraafplaats is het hart van dit groene gebied. Sereen en omsloten door hagen vormt dit een rustpunt. Vanaf dit hart is er nu zicht op de Holterberg, het groen verbindt de berg met het centrum. Holten krijgt een parkachtig gebied, dicht tegen het centrum aan, waar bewoners een ommetje kunnen maken, kinderen kunnen spelen of een kleinschalig evenement kan worden georganiseerd. Via informele wandelpaden kan het gebied doorkruist worden, van noord naar zuid en van oost naar west. Dat betekent dat er korte lijnen ontstaan voor het langzame verkeer vanaf de omringende wijken naar het centrum.

Voor het autoverkeer wordt er vanaf de Industriestraat naar de Kalfstermansweide een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. De bouwvelden zijn vanaf de omringende wegen te bereiken. Er ontstaat een nieuwe dorpsrand die het Enkcoterrein als het ware omarmd. Langs de Industriestraat wordt de Kol afgerond met grondgebonden woningen, aansluitend op de bebouwingsstructuur langs deze weg. Langs de nieuwe ontsluitingsweg naar de Kalfstermansweide wordt ook een nieuwe rand gemaakt met uitzicht op de historische begraafplaats. Aan de centrumzijde vormt de bebouwing van de Albert Hein en de wand langs het belevingspand de begrenzing van dit grotere gebied.

Binnen het groene parkachtige gebied liggen enkele bouwvelden. Deze worden omzoomd door het groen, zijn ontsloten van de omringende wegen en elk bouwveld kan naar eigen inzicht worden ingevuld. Er kan een klein woonwijkje ontstaan maar een hof kan ook. Een hoger appartementengebouw mag ook. Het Vlogtmangebouw doet mee in een van de bouwvelden. Ook de Preuverie bij het station kan in een bouwveld worden opgenomen evenals de woningen aan de Kerkhofsweg.

Aan de oostzijde zal het accent op wonen liggen. Meer naar het westen toe kunnen functies zich mengen. Het kan dan gaan om toeristisch recreatieve functies, expositie en atelierruimtes, kleinschalige bedrijvigheid gericht op ambachten en creativiteit of ondersteunend aan de toeristische sector. Het koppelen van kansen en mogelijkheden van verschillende functies en gebruiksruimtes wordt gestimuleerd in dit gebied.

De structuurvisie die de basis vormt van het stedenbouwkundig plan is in een uitgebreid participatieproces tot stand gekomen

- Centrumgebied
- Belevingspad
- Plein
- Groen-openbare ruimte
- Woonvelden, hofjes, blokken in het groen
- Paden, semi-openbaar begraafplaats
- Fijnmazig wandelpadennetwerk
- Heldere stedenbouwkundige afronding
- Spoorlijn
- Parkeerplaats Kalfstermansweide
- Auto te gast
- Optie fietsstraat
- Ontsluitingen Kalfstermansweide
- Fijnmazig wandelpadennetwerk
- Ontsluiting; geen doorgaand verkeer

De structuurvisiekaart met daarop de belangrijkste dragers dient als stedenbouwkundige visie voor het Enkcoterrein in Holten, (SAB, 2019)

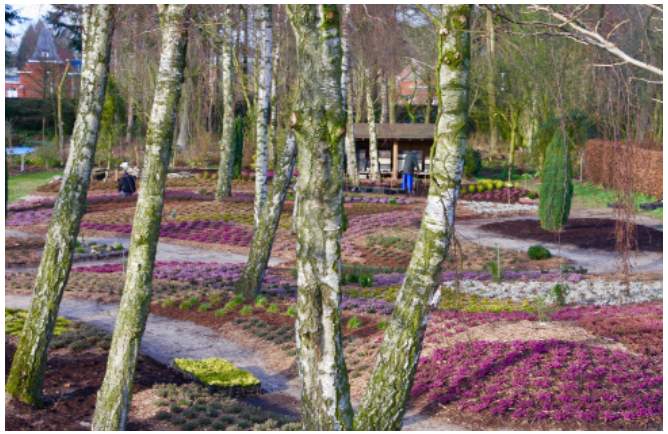
3. Participatieproces

Voor de planvorming van dit stedenbouwkundige ontwerp is een participatieproces gestart.
In dit proces zijn inwoners van Holten en belangstellenden intensief betrokken. Dit participatieproces sluit nauw aan op het eerdere proces voor het opstellen van de structuurvisie. Doordat er in het proces van de structuurvisie al een uitgebreid participatieproces heeft plaats gevonden, bleken twee werkplaatsen voldoende voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp. Vanwege de situatie omtrent Covid-19 vonden de werksessies digitaal plaats.

Voorafgaand aan de eerste werksessie zijn een tweetal stedenbouwkundige modellen gemaakt op het niveau van een schetsontwerp. Hiermee werden de verschillende opties voor de locatie verkend, zowel ruimtelijk als functioneel. De modellen werden ondersteund met principeprofielen en sfeerbeelden. Tijdens de werkplaats werd eerst een algemene introductie gegeven waarin de opgave, het proces en het doel van de sessie kort werden belicht. Vervolgens werden de modellen in kleinere werkgroepen uitgebreid besproken. Hieruit werd duidelijk wat aansprak in de modellen, wat extra aandacht verdiend en wat de argumentatie was voor de opmerkingen. De resultaten zijn vastgelegd in een beeldverslag en de inbreng is gebruikt om de stap te zetten naar het voorlopig ontwerp.

“Creëer met groen een aantrekkelijke entree van Holten en zoek de verbinding met de Holterberg”

“Groen moet de drager worden van het plan, niet de opvulling van de reststroken”



Moodboard van referentiebeelden die aanspraken met betrekking tot het thema ‘groen’ aangevuld met enkele opmerkingen gemaakt tijdens de eerste werksessie

De twee stedenbouwkundige modellen A & B op het niveau van een schetsontwerp die tijdens de eerste werkplaats zijn besproken

Naar aanleiding van de eerste werksessie is een concept van het voorlopig ontwerp gemaakt. Diverse elementen van de eerder gepresenteerde modellen zijn vertaald naar een digitale maatvaste uitwerking van het ontwerp. Dit voorlopig ontwerp werd voorzien van uitgewerkte profielen, programma van functies, hoogtes, parkeerbalans en sfeerbeelden. Tijdens de tweede werksessie richtten we ons op dit voorlopig ontwerp. We koppelden terug op welke manier is omgegaan met de inbreng van de vorige keer. Vervolgens werden de deelnemers gevraagd aan te geven wat aansprak in het voorlopig ontwerp en wat volgens hen nog beter zou kunnen. Aan de hand van ‘digitale posters’ werden de belangrijkste aandachtspunten naar voren gehaald in een vijftal thema’s. De input van deze tweede werkplaats is meegenomen om het ontwerp en de toelichting van de herontwikkeling van het Enkcoterrein nog verder aan te scherpen.

Mix van referentiebeelden die tijdens de werksessies aan bod kwamen

'Digitale poster' met betrekking tot het thema groen die tijdens de tweede werkplaats is besproken

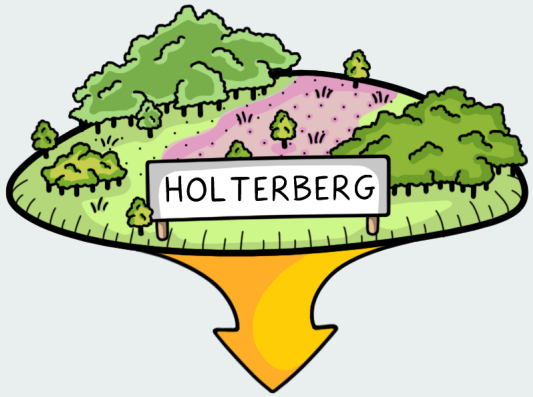
4. Stedenbouwkundig plan

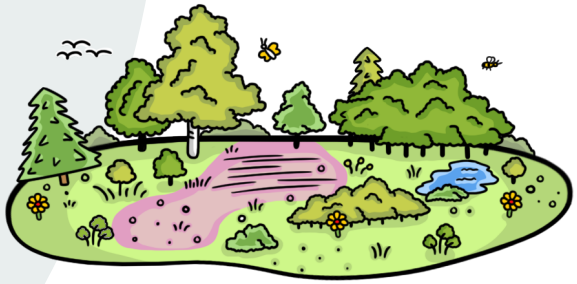
Na de twee werksessies is getracht de meest gewenste en uitvoerbare vorm van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van het Enkcoterrein te ontwikkelen dat is afgespiegeld aan de doelstellingen uit de structuurvisie. Het betreft een helder en samenhangend ontwerp met aanbevelingen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de architectuur. Een ‘stevige’ groene, openbare ruimte is ontworpen met heldere uitspraken over de contouren, massa’s en hoogtes van bebouwing. Hierbinnen kan op een flexibele wijze vorm worden gegeven aan een programma. De essentie van het ontwerp wordt toegelicht middels drie leidende ontwerpprincipes.

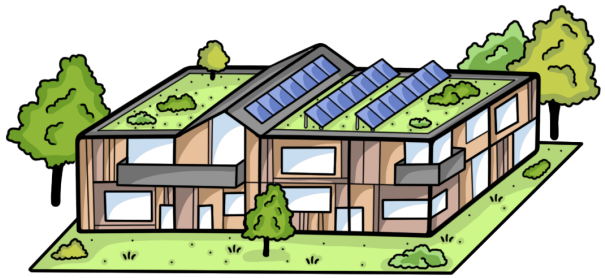
Het eerste leidende ontwerpprincipe is het verbinden van de Holterberg met Holten. Een van de meest essentiële elementen in het stedenbouwkundig ontwerp is de groene verbinding met de Holterberg en de eenheid van deze groene openbare ruimte. Dit vormt de belangrijkste drager van het plan inclusief de groene entree van Holten rondom de noordzijde van het plangebied en het stationsgebied.

Het tweede leidende ontwerpprincipe is het creëren van een gevarieerd en hoogwaardig groen raamwerk van bos, heide en vennen. Dit is de vertaling van de groene verbinding met de Holterberg in het stedenbouwkundig plan. Er ontstaat een stevig, groen raamwerk waar diverse functies op worden afgespiegeld.

Het derde en laatste leidende ontwerpprincipe is het realiseren van duurzame, natuurinclusieve bouwblokken in het groen voor verschillende doelgroepen. Hierbij wordt een gevarieerd aanbod van woonvormen gerealiseerd voor onder andere starters en ouderen. In het stedenbouwkundig plan ligt de prioriteit op de functie ‘wonen’, maar ook andere functies krijgen een plek. Op de volgende pagina is te zien hoe de leidende principes zijn vertaald naar het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan.







Leidende ontwerpprincipes: 1 Het verbinden van de Holterberg met Holten, 2 Het creëren van een gevarieerd en hoogwaardig groen raamwerk van bos, heide en vennen & 3 Het realiseren van duurzame, natuurinclusieve bouwblokken in het groen voor verschillende doelgroepen.

Type woning	Aantal
Appartement < 100m²	57
Appartement > 100m²	22
Rijwoningen	28
Hofwoningen	22
Twee-onder-een-kappers	16
Vrijstaande woningen	4
Commerciële ruimte	1844 m²
Parkeerplaatsen	249
Totaal	**149**

Voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan inclusief programmering

De Holterberg wordt als aaneengesloten ‘groene loper’ doorgetrokken over het spoor en raakt verbonden met het centrum van Holten. Dit vormt de basis voor het groene raamwerk in het stedenbouwkundig plan. Voor de invulling van dit groene raamwerk dient de Holterberg als inspiratiebron. De groene loper vormt een relatief open gebied met heide en grasvegetaties en enkele solitaire bomen. Hierin wordt gespeeld met hoogteverschillen, zodat er enerzijds laagtes ontstaan waar water kan worden geborgen in tijden van extreme neerslag, en anderzijds hoogtes ontstaan wat leidt tot interessante overgangszones voor de biodiversiteit. Hierbij dient goed rekening te worden gehouden met het bestaande hoogteverschil. De groene loper, die de as vormt van het groene raamwerk, waaiert uit langs de randen van het plangebied naar de zogenoemde ‘flanken’. Deze flanken bestaan uit meer besloten zones die worden getypeerd door opgaande beplanting met bosschages en heesters. Ook de begraafplaats gaat samen met de ‘groene loper’ en de ‘flanken’ op in het groene raamwerk.

Het groene raamwerk biedt ruimte voor een aantal bouwblokken die gecamoufleerd door het groen op zichzelf komen te staan. Hierdoor is het mogelijk om een gevarieerd aanbod van woonvormen te realiseren voor diverse doelgroepen. Er is een mix gezocht van onder meer klein- en grootschalige appartementencomplexen, hof woningen, rijwoningen, levensloopbestendige woningen en de omvorming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals het Waterloo Vlogtman gebouw. Voor de bouwblokken geldt dat er zo duurzaam en natuurinclusief mogelijk gebouwd wordt. Ook het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats aan de randen van het plangebied of eventueel (half)verdiept onder de bouwblokken. Hierdoor staan de auto’s grotendeels uit het zicht. In het volgende hoofdstuk wordt het ontwerp nader toegelicht aan de hand van een aantal thema’s.

De Holterberg dient als inspiratiebron voor het stedenbouwkundig ontwerp

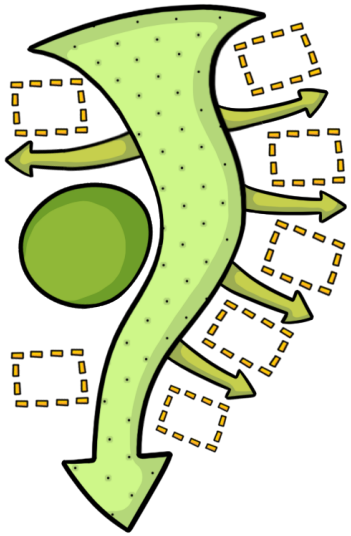


Diagram van het nieuwe groene raamwerk met de groene loper, de flanken, de begraafplaats en de ruimten voor de bouwblokken

Referentiebeelden van het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het Enkcoterrein

4. Themakaarten

Themakaart groen

De nieuwe ontsluitingsweg en de Industriestraat aan de zuid- en oostzijde van het plangebied worden aangezet met markante bomenlanen en borders als groene assen.

In het ontwerp wordt een aaneengesloten, hoogwaardige openbare ruimte gerealiseerd die de Holterberg verbindt met het dorp. Deze ruimte bestaat uit heide en grasvegetaties in de middenzone met 'beboste flanken'. Houd rekening met het beheer van dit groen.

De semi-openbare begraafplaats doet mee met de nieuwe groenstructuur maar vormt nog steeds een op zichzelf staand groen hart omzoomd door hagen in plaats van hekken. De toegangswegen van de begraafplaats worden beter aangesloten op de omgeving.

De nieuwe groenstructuur spreidt zicht uit aan de noordzijde van het plangebied. In dit nieuwe 'entreegebied' wordt de sfeer van Holterberg zichtbaar en ontstaat een groen dorpsaanzicht.

De nieuwe groenstructuur waaiert uit naar de oost- en westzijde in de vorm van opgaande bosschages bestaande uit heesters en enkele bomen. Deze bosschages zorgen ervoor dat de tussenliggende bouwblokken op zichzelf komen te staan en parkeerplaatsen worden gecamoufleerd.

De afwisseling van heidevelden, grasvegetaties (prairiebeplantingen, bloemenweide), bosschages en wadi's met inheemse soorten zorgen voor variërende overgangszones met een hoge biodiversiteit. Bovendien dragen met name de loofbomen en grassen bij aan het voorkomen van hittestress.

Referentiebeelden thema groen

Impressie doorsnede van de locatie die op de themakaart groen is aangegeven

Het vernieuwde stationsgebied vormt een aantrekkelijk groen entree van het dorp en verbindt Holten met de regionale omgeving. Houd rekening dat wanneer er extra en nieuwe functies plaatsvinden rondom het stationsgebied, waardoor auto- en fiets verkeer elkaar meer kruisen, er behoefte is aan een betere verkeersveiligheid.

Openbare speelplekken binnen het groene raamwerk nodigen uit om te verblijven, te sporten en te spelen. Daarmee versterkt het de sociale cohesie in de buurt en draagt het positief bij aan de gezondheid en vitaliteit van de Holtenaren.

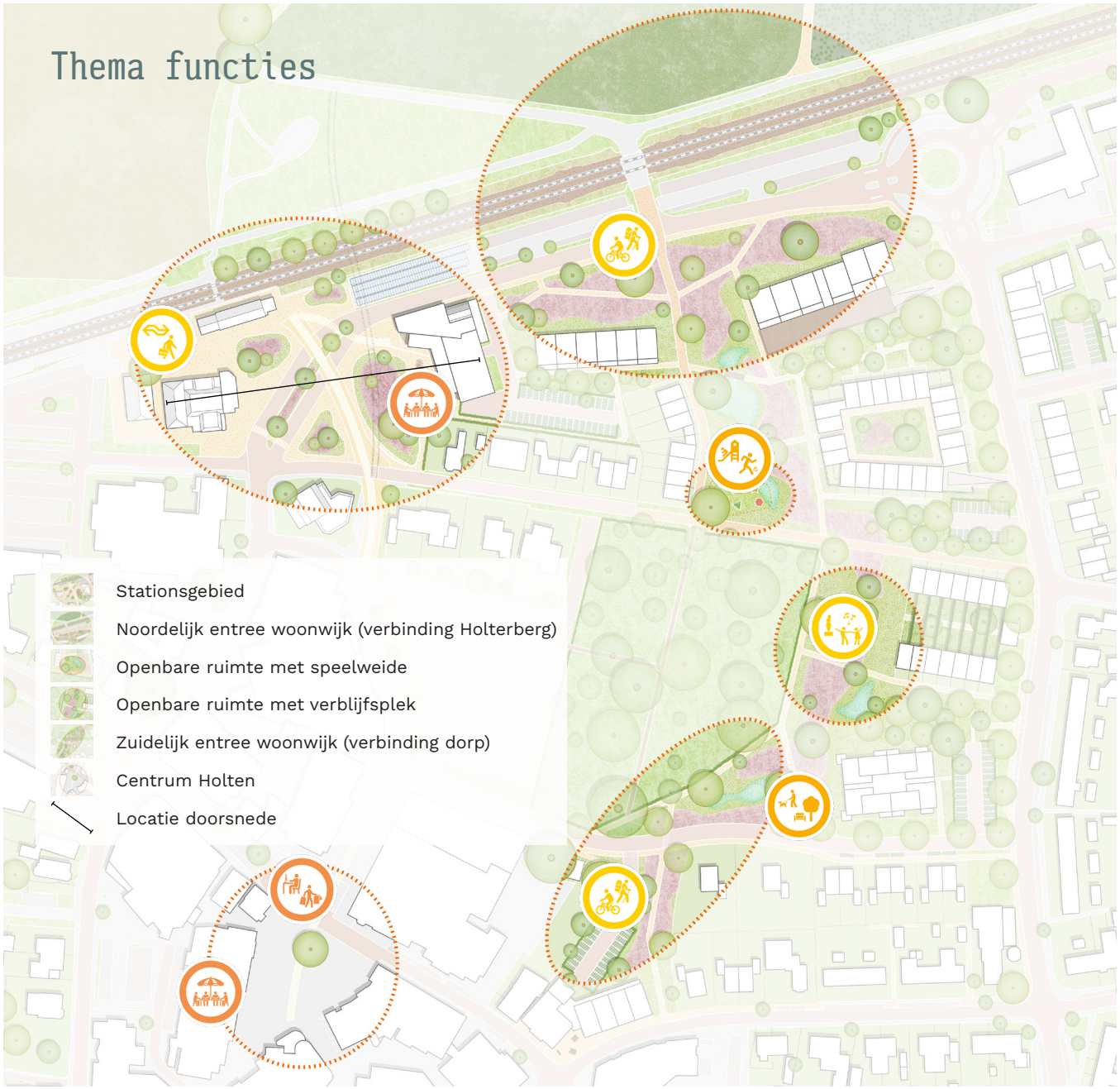
Het centrum van Holten blijft het economisch hart van het dorp waar wordt gewerkt en gewinkeld. Het nieuwe stedenbouwkundige plan geeft een extra boost aan de lokale economie.

In het ontwerp wordt een fijnmazig netwerk van wandel- fiets- en struinpaden aangebracht die de nieuwe woonwijk goed verbindt met het centrum, het station en de Holterberg. Dit nodigt uit om te gaan fietsen en wandelen in en rondom Holten.

Openbaar straatmeubilair waaronder bankjes, picknicktafels, zitelementen, prullenbakken, verlichting, etc. zorgen voor aangename kleinschalige verblijfsplekken in het groen voor de lokale gebruikers.

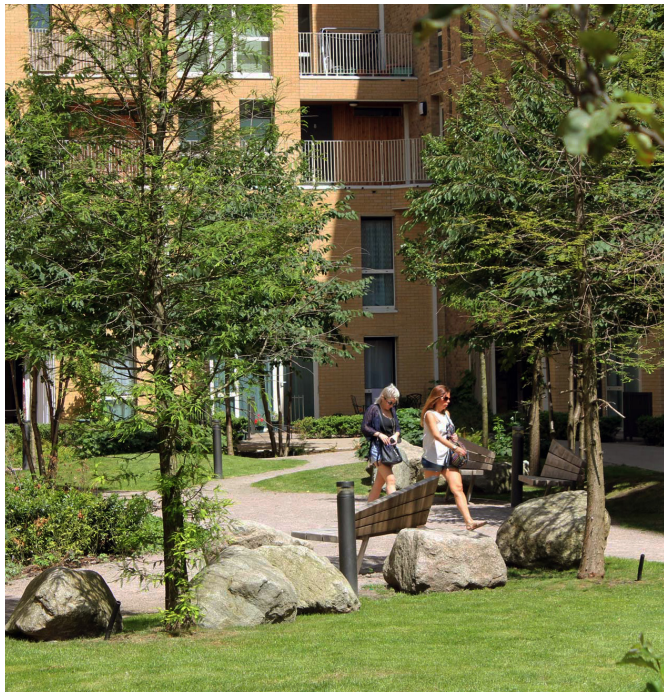
Met het revitaliseren van het Enkcoterrein bestaat de kans nieuwe kleinschalige horecagelegenenheden te realiseren rondom het stationsgebied of in de richting van het centrum.

Het plan biedt ruimte voor uitingen van cultuurhistorie in de openbare ruimte. Hierbij is er ook ruimte voor de tentoonstelling van kunst en plekken die aanspreken voor de uitvoering van dans en muziek.

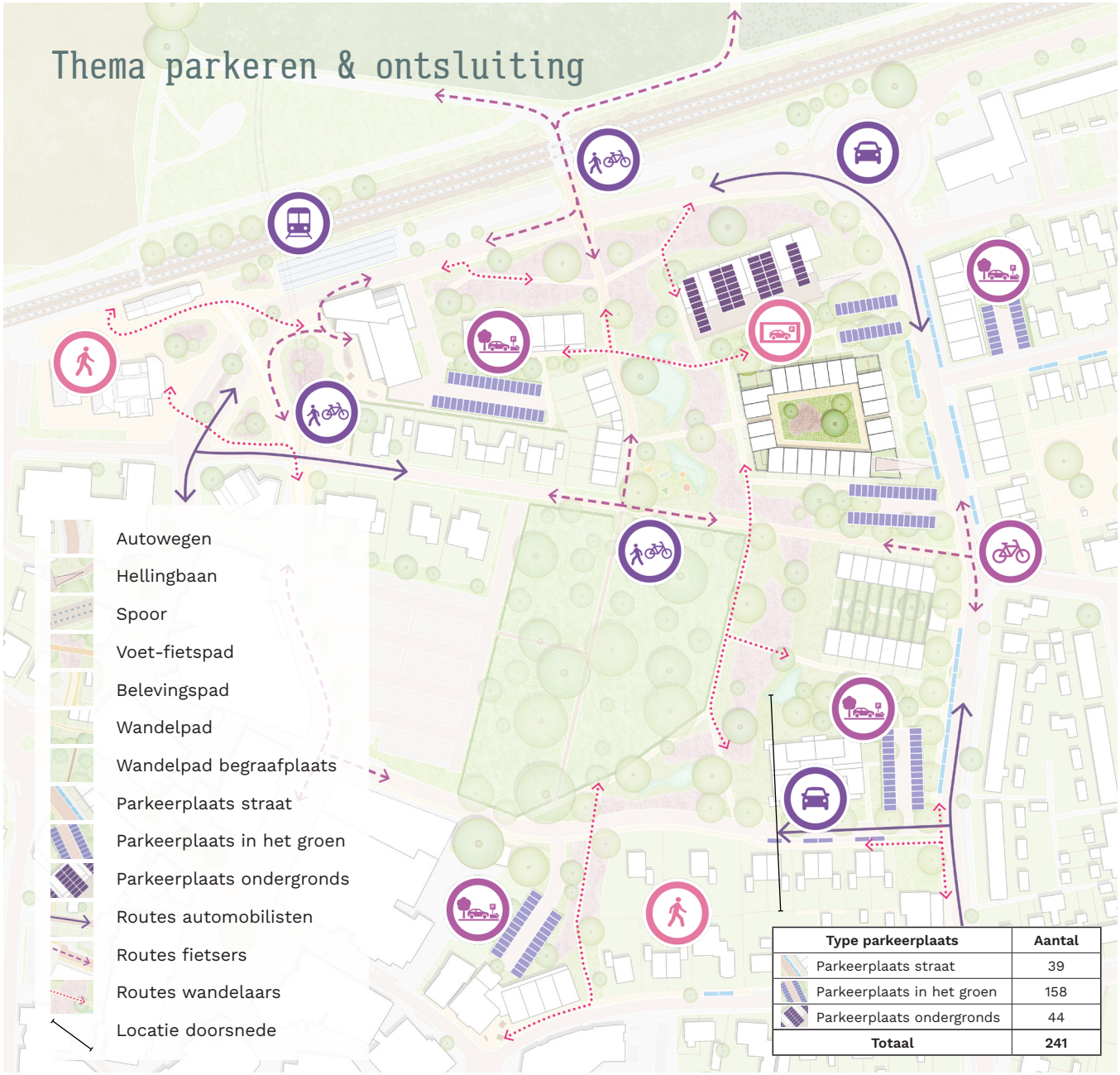


Themakaart functies

Impressie doorsnede van de locatie die op de themakaart functies is aangegeven



Referentiebeelden thema functies



Type parkeerplaats	Aantal
Parkeerplaats straat	39
Parkeerplaats in het groen	158
Parkeerplaats ondergronds	44
Totaal	**241**

Themakaart parkeren en ontsluiting

De ontsluiting voor autoverkeer bevindt zich langs de randen van de buurt (Waagweg, Industriestraat en nieuwe ontsluitingsweg) met enkele in- en uitritten de buurt in. Waarborg de verkeersveiligheid van de nieuwe ontsluitingsweg door bijvoorbeeld vrachtverkeer toe te staan op specifieke tijdstippen en drempels toe te voegen.

Fietsverkeer maakt ook gebruik van de ontsluitingswegen voor de auto. Daarnaast zijn er een aantal fietsassen die de wijk doorkruisen als ontsluitingswegen voor fietsers.

Voetgangers maken gebruik van een fijnmazig netwerk van pleinen, wandel- en struinpaden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bredere hoofdpaden (toegankelijk voor mindervaliden) en informelere (half) verharde smalle wandelpaden. Waarborg de verkeersveiligheid voor voetgangers door voldoende oversteekplaatsen te realiseren.

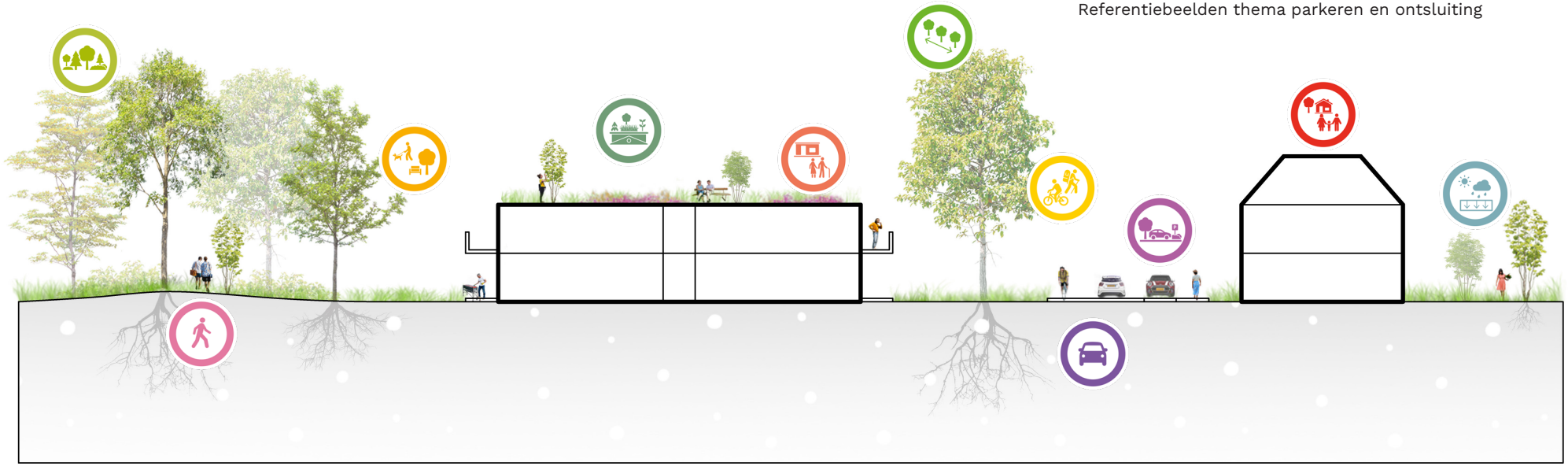
In het ontwerp worden een aantal hoofdpaden voor fiets en voetgangers aangebracht die de buurt verbindt met het dorp, het station en de Holterberg. Fietsers en voetgangers delen deze extra breed opgezette wegen.

Particuliere auto's en deelauto's kunnen gebruik maken van parkeerplaatsen in het groen. Deze liggen zo veel mogelijk uit het zicht en gecamoufleerd in het groene raamwerk. Houd rekening met 'zorgparkeren'.

Enkele nieuwe bouwblokken worden voorzien van ondergrondse parkeervoorzieningen waar bewoners hun auto's volledig uit het zicht kunnen parkeren.

De ontsluiting voor treinverkeer vindt plaats aan de noordzijde van de buurt met het station als belangrijk knooppunt. Het gebruik van het OV en deelauto's wordt gestimuleerd. Ook kan er extra aandacht worden geschonken aan haltes voor de buurtbus.

Referentiebeelden thema parkeren en ontsluiting



Impressie doorsnede van de locatie die op de themakaart parkeren en ontsluiting is aangegeven

Wadi's en parkeerplaatsen met grastegels zorgen in tijden van droogte voor verkoeling en in tijden van (extreme) neerslag voor natuurlijke infiltratie van hemelwater in de bodem.

Gebouwen en terreinen worden natuurinclusief ingericht zodat deze bijdragen aan de lokale biodiversiteit en zodat de kwaliteit van de leefomgeving een impuls krijgt.

Gemeenschappelijke tuinen dragen positief bij aan de sociale cohesie binnen de wijk. Bovendien wordt men uitgenodigd om samen lokale producten te verbouwen.

Ingrepen zoals zonnepanelen op het dak, een natuurlijk ventilatiesysteem en goede isolatie zorgen ervoor dat de nieuwe woningen een uitstekend energielabel hebben. Bovendien wordt er geïnvesteerd in collectieve warmtepompen.

Enkele bouwblokken worden voorzien van toegankelijke, aantrekkelijke, groene daken en verticaal groen op balkons. Deze daken helpen tegen extreme weersomstandigheden, hebben een isolerende werking en dragen bij aan het verkoelen van de stad. Houd hierbij wel rekening met de BENG eisen.

Voor de materialisatie van de nieuwe bouwblokken wordt gebruik gemaakt van lokaal en gerecycled bouwmateriaal. Gebruik voor het circulair bouwen kennis uit Holten.

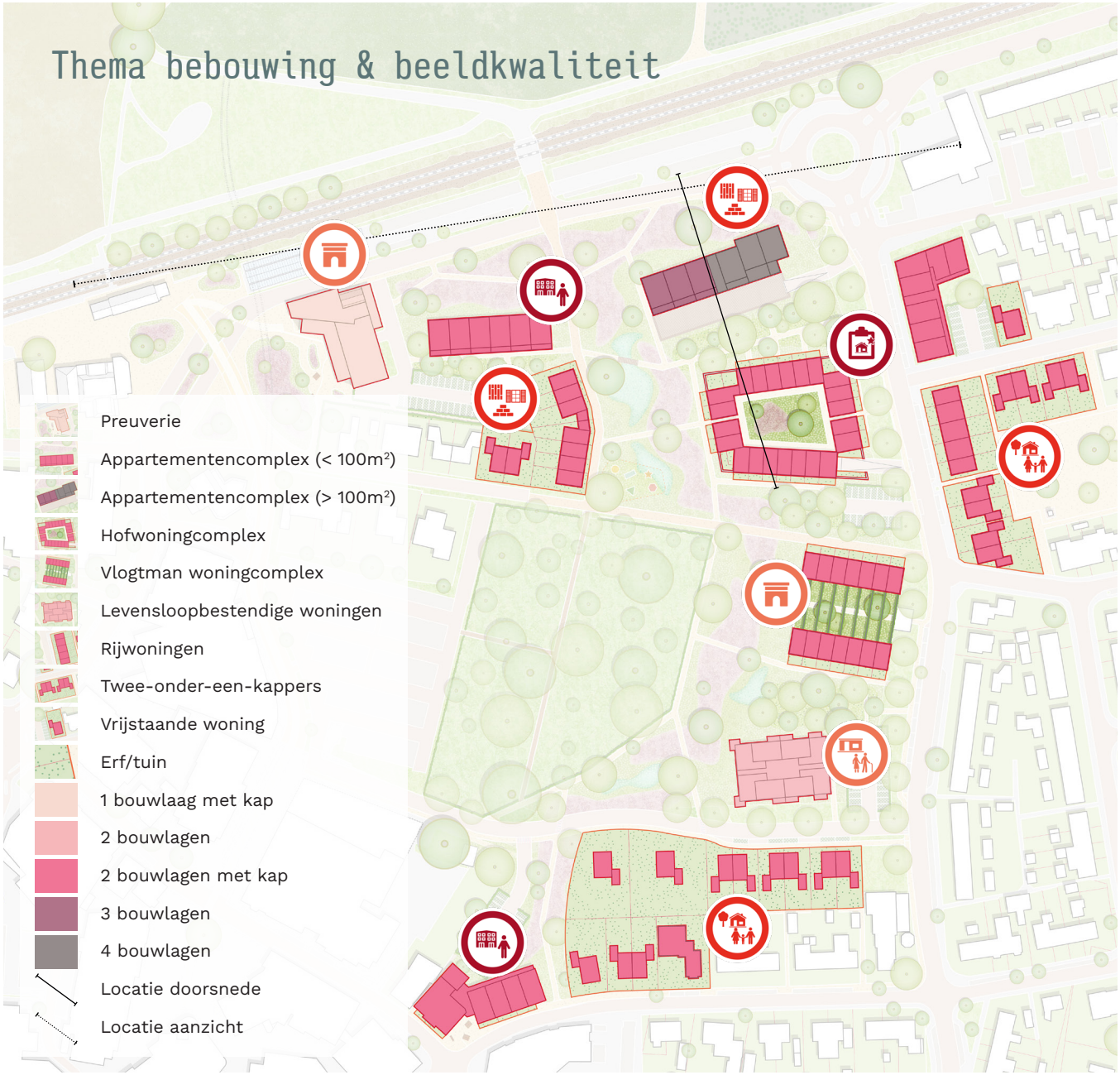
Laadpalen worden aangeboden op erven en parkeerplaatsen om duurzaam opgewekte energie te gebruiken voor elektrische auto's. Verder worden deelautosystemen aangeboden om de parkeerdruk te verlagen. Om hiervoor behoefte te creëren is het van belang te investeren in sociale betrokkenheid van de nieuwe gemeenschappen

Themakaart duurzaamheid

Impressie doorsnede van de locatie die op de themakaart duurzaamheid is aangegeven

Referentiebeelden thema duurzaamheid

Thema bebouwing & beeldkwaliteit



Themakaart bebouwing en beeldkwaliteit

In het ontwerp worden diverse woningen en bouwblokken gerealiseerd om een breed scala aan doelgroepen aan te trekken in de wijk. Twee-onder-een-kappers, hofwoningen en vrijstaande woningen bieden huisvesting voor gezinnen.

Diverse, betaalbare appartementencomplexen worden gerealiseerd ten behoeve van de doelgroepen jongeren en starters. De gemeente dient hier specifiek op in te zetten zodat jongeren in Holten kunnen blijven wonen.

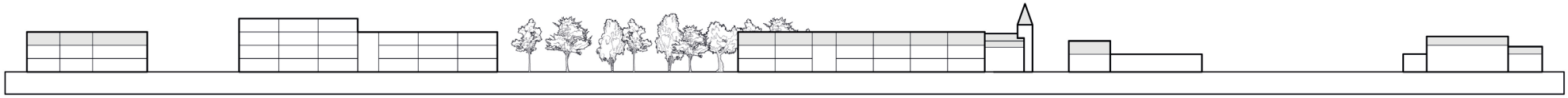
Levensloopbestendige woningen krijgen een plek in de nieuwe woonwijk voor doelgroepen die minder goed ter been zijn zoals senioren en mindervaliden. Deze woningen zijn goed ontsloten voor autoverkeer

Om samenhang te creëren tussen de uiteenlopende woning typologieën wordt gebruik gemaakt van eenduidige materialisatie. Voorbeelden hiervan zijn een herkenbaar type baksteen, het gebruik van hout en glas en subtiele detaillering in bijvoorbeeld kozijnen, plinten en daklijsten.

In het ontwerp is ruimte voor unieke en bijzondere woningen die uitblinken in architectuur en een evenwichtige beeldkwaliteit. Zet hierbij in op een gevarieerd, dorps/Holtens karakter.

Enkele kenmerkende gebouwen die refereren naar het oorspronkelijke Enkcoterrein met een hoge cultuurhistorische waarde kunnen worden blijven behouden. Stel hierbij kaders voor de beeldkwaliteit, met name voor het Waterloo-Vlogtman-complex.

Referentiebeelden thema bebouwing en beeldkwaliteit



Principe aanzicht van de locatie die op de themakaart bebouwing en beeldkwaliteit is aangegeven

Impressie doorsnede van de locatie die op de themakaart bebouwing en beeldkwaliteit is aangegeven

Strategisch ontwerpers
voor gebieden in beweging

Land-id
Kantoorgebouw De Enk
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

www.land-id.nl