

Projectstructuurvisie Ruimte voor Maasdriel

gemeente Maasdriel



Colofon

Datum vaststelling:

30 juni 2011

Projectnummer:

BOE01-MAD00006-01e

Opdrachtgever:**Opgesteld door:**

Croonen Adviseurs b.v.
Hoff van Hollandlaan 7
Postbus 435
5240 AK Rosmalen
tel (073) 523 39 00
fax (073) 523 39 99
e-mail bureau@croonen.nl

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Afbakening plangebied	7
1.3.	Leeswijzer	7
2	PLANVORMING	8
2.1.	Bestaande situatie	8
2.2.	Beleid en onderzoeken	10
2.3.	Locatie De Zandmeren	15
2.4.	Deelproject Maasfront Kerkdriel	17
2.5.	Locatie Hedel en deelproject Haven Hedel	19
3	PROJECTSTRUCTUURVISIE	21
3.1.	Methodiek	21
3.2.	Vlakken	22
3.3.	Symbolen	23
4	PROCEDURE	24
4.1.	Procedure en Proces	24
4.2.	Fasering	24
4.3.	Haalbaarheid	24

Bijlage - Kaarten behorend bij voorkeursrecht van 4 september 2008

1 INLEIDING

Wonen op en aan het water

- Kwalitatief hoogstaande ontwikkeling van minimaal 300 wooneenheden
- Opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit door sanering van de steenfabriek en verplaatsing van de zandoverslagbedrijven

Ruimte voor de Rivier

- Duurzaam veilige woonontwikkeling
- Bijdrage aan de lokale en landelijke opgave voor hoogwaterbeveiliging in de orde van 10 cm waterstandsdaling

Landbouw en Natuur

- Ecologische opwaardering van het gebied op basis van agrarisch natuurbeheer
- Bijdrage aan en versterking van het project Natuurvriendelijke Oevers Maas
- Compensatie en stimulering van doelsoorten in het gebied met nadruk op stroomdalgraslanden
- Landbouwkundig gebruik van de uiterwaard bij Alem blijft mogelijk

Recreatie

- Verantwoorde bijdrage aan de recreatiemogelijkheden van De Zandmeren
- Verbeteren (zwem)waterkwaliteit
- Bieden van aanvullende ontwikkelingsruimte voor recreatie ondernemers Zandstraat

Doelen 'Ruimte voor Maasdiel' op basis van de vier pijlers (MER, Ruimte voor MAASdiel, de Zandmeren, 25 mei 2009)

deellocatie Marense Waard

deelproject Maasfront Kerkdriel

deellocatie De Zand

deelproject Haven Hedel

deellocatie Hedel

Aandachtsgebied natuur

Project Ruimte voor MAASdiel

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Maasdriel werkt samen met NIBA Projecten B.V. aan de ontwikkeling van het project 'Ruimte voor MAASdriel'. Het project omvat een rivierverruiming van de Maas waarbij het doorstroomprofiel en de waterberging worden verbeterd. Naast de rivierverruiming bestaat het project uit een bijhorende landschapsverbetering ten behoeve van de natuur en de recreatie, de realisatie van een waterfront in Kerkdriel met ruimte voor wonen en recreatie, en de winning en verwerking van delfstoffen (zand en klei).

Op de hiernaast afgebeelde kaart is aangeduid waar de verschillende deellocaties van het project Ruimte voor MAASdriel zijn gesitueerd in de gemeente. De deellocaties bevinden zich in verschillende stadia van ontwikkelingen en worden door verschillende partijen ontwikkeld.

Er zijn drie deellocaties met activiteiten binnen het totale project Ruimte voor Maasdriel te onderscheiden:

- deellocatie Marensche Waard: rivierverruiming, natuur en delfstoffenwinning;
- deellocatie De Zandmeren: rivierverruiming, natuur, delfstoffenwinning, delfstoffenverwerking, recreatie en het deelproject Maasfront Kerkdriel;
- deellocatie Hedel: rivierverruiming, natuur, delfstoffenwinning, delfstoffenverwerking en het deelproject Haven Hedel.

Tussen de gebieden is er extra aandacht voor natuur en natuurontwikkeling. Het Maasfront Kerkdriel betreft een buitendijks woongebied van circa 320 woningen. De Haven Hedel betreft de aanleg van een (overslag)haven in het gebied tussen de twee bruggen (spoor en Oude Rijksweg) ten behoeve van de verplaatsing van de zandbedrijven en agrilogistieke ontwikkelingen.

In de voorliggende projectstructuurvisie 'Ruimte voor Maasdriel' die samen met NIBA en de gemeente Maasdriel is opgesteld wordt ingegaan op de deellocaties De Zandmeren en Hedel, en specifiek op de deelprojecten Maasfront Kerkdriel en Haven Hedel. De ontwikkeling van de Marensche Waard is geen onderdeel van deze projectstructuurvisie.

In de projectstructuurvisie worden geen nieuwe inhoudelijke keuzes gemaakt. De basis wordt gevormd door de reeds bestaande plannen, die in de MER Ruimte voor MAASdriel uit 2009 zijn benoemd en op hun milieueffecten zijn onderzocht.

Ten behoeve van het Masterplan Ruimte voor Maasdriel is door de gemeenteraad van Maasdriel op 4 september 2008 een voorkeursrecht gevestigd op de gronden die zijn gesitueerd in de plangebieden. Dit voorkeursrecht loopt af op 6 september 2011.

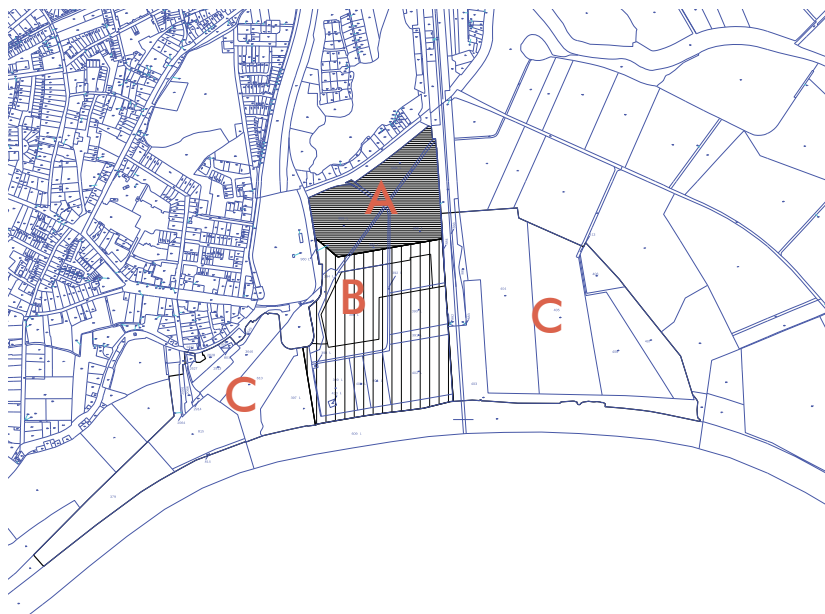
Een voorkeursrecht kan verlengd worden middels een structuurvisie of een bestemmingsplan. De projectstructuurvisie Ruimte voor Maasdriel heeft als doel het verlengen van het voorkeursrecht en voldoet aan de in de Wro gestelde eisen (artikel 2.1 uit de Wro).

Het voorkeursrecht wordt voor bepaalde delen van het plangebied verlengd, voor andere delen is een verlenging van het voorkeursrecht niet gewenst of noodzakelijk.

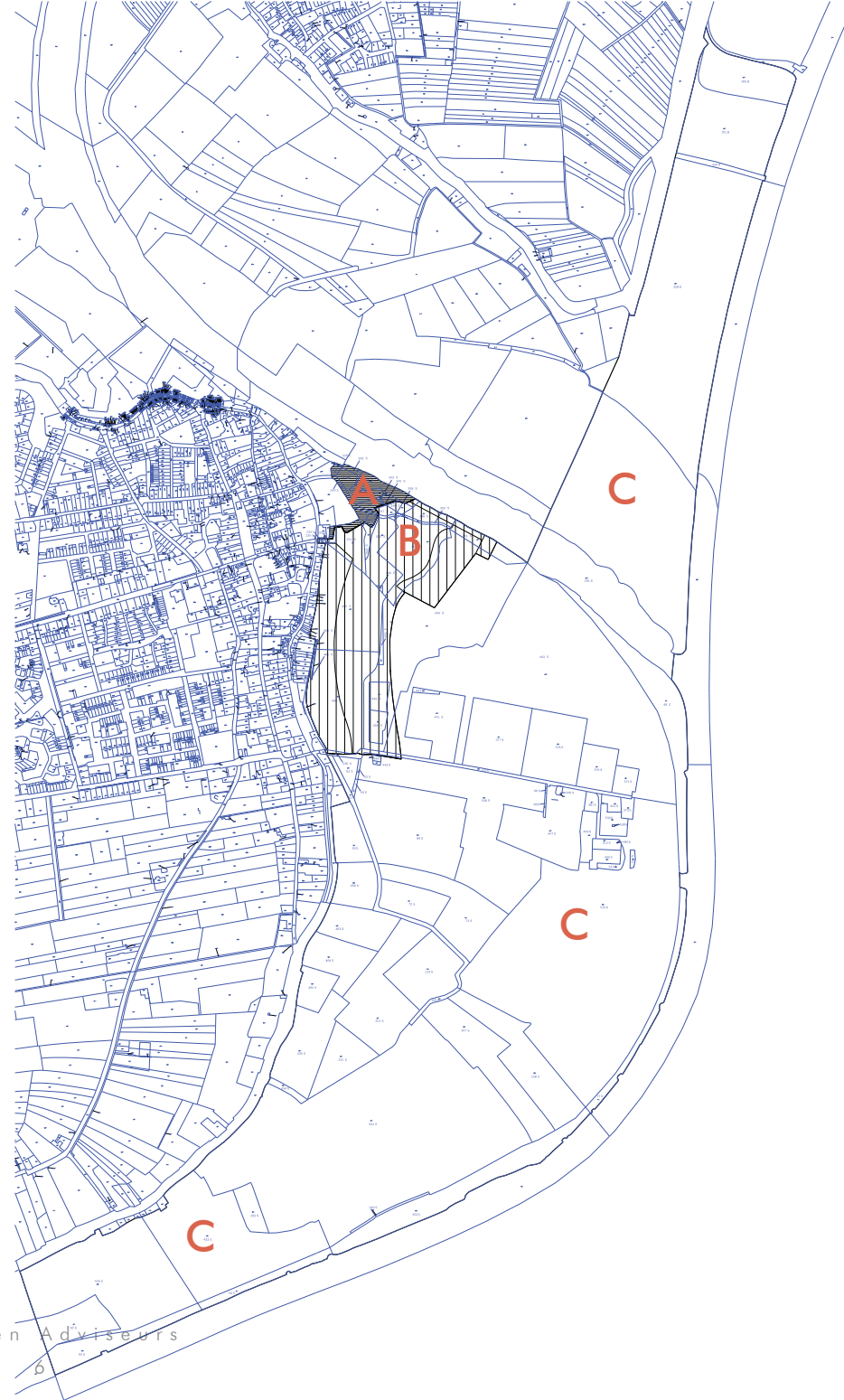
Omdat de gemeentelijke Structuurvisie Maasdriel voor 6 september 2011 nog niet gereed is, is de voorliggende projectstructuurvisie Ruimte voor Maasdriel opgesteld. Voor beide structuurvisies is het van belang dat er qua methodiek en inhoud aangesloten wordt op elkaar. De ontwikkelingen die in voorliggende projectstructuurvisie mogelijk worden gemaakt zijn derhalve getoetst aan het – algemene en specifiek, gebiedsgerichte – beleid, zoals dat in de gemeentelijke Structuurvisie wordt voorgestaan.

1. INLEIDING

De Zandmeren -
afbakening plangebied waarvoor
het voorkeursrecht verlengd wordt



Haven Hedel - afbakening plangebied waarvoor het voorkeursrecht verlengd wordt



1. INLEIDING

1.2. Afbakening plangebied

Ten aanzien van de voorliggende projectstructuurvisie Ruimte voor Maasdriel zijn er drie gebieden te onderscheiden, namelijk:

A Geen verlenging voorkeursrecht:

Voor deze percelen wordt het voorkeursrecht niet bestendigd. Het betreft percelen in de hoek ten noordwesten van de Steigerboom in Kerkdriel en de percelen ten noorden van de Haven in Hedel.

B Verlenging voorkeursrecht met een nieuwe beschrijving:

Voor deze percelen wordt het voorkeursrecht bestendigd op basis van het voorkeursrecht dat de gemeenteraad op 4 september 2008 heeft vastgesteld. Inmiddels zijn voor de betreffende percelen meer gedetailleerde plannen bekend. De toebedachte functieverandering wordt niet algemeen beschreven zoals in het oorspronkelijk voorkeursrecht (wonen, recreatie- en waterbergingsvoorzieningen), maar krijgt een meer gedetailleerde beschrijven op basis van het nu toebedachte eindbeeld (zie hoofdstuk 3.2 en 3.3). Het betreft de gebieden rondom de Haven Hedel en de woonontwikkeling van het Maasfront Kerkdriel. De begrenzing is afgestemd op de voorlopige planvorming van de locaties (zie hoofdstuk 2.3 tot en met 2.5).

C Verlenging voorkeursrecht met beschrijving op basis van voorkeursrecht uit 2008:

Voor deze percelen wordt het voorkeursrecht bestendigd op basis van de functieverandering zoals verwoord in het voorkeursrecht dat de gemeenteraad op 4 september 2008 heeft vastgesteld. De toebedachte bestemming voor het gebied is 2008 omschreven als 'wonen, recreatie- en waterbergingsvoorzieningen' en wordt nu gewijzigd in 'recreatie- en waterbergingsvoorzieningen'. Het betreft de overblijvende gebieden.

De deelgebieden B en C vormen samen de nieuwe begrenzing van het gebied waarvoor het voorkeursrecht bestendigd wordt.

In het hiernaast afgebeelde kaartbeeld zijn de drie gebieden en de grens van het nieuwe voorkeursrecht aangeduid.

In de plankaarten (losse bijlage) zijn de begrenzingen van de drie gebieden exact inzichtelijk en ge-positioneerd op de kadastrale ondergrond. Op het kaartbeeld is per perceel het kadastraal nummer (incl. sectie) opgenomen.

1.3. Leeswijzer

De projectstructuurvisie is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2 - Planvorming:

In het hoofdstuk wordt begonnen met een beknopte beschrijving van de bestaande situatie. Vervolgens wordt in de paragraaf 'beleid en onderzoek' de belangrijkste planologische documenten aangestipt. In dit hoofdstuk is er extra aandacht voor de relatie met de Structuurvisie Maasdriel waar momenteel door Croonen Adviseurs aan gewerkt wordt. Daarna worden de verschillende plannen die als basis dienen voor de projectstructuurvisie beknopt toegelicht. Dit hoofdstuk is de basis voor de rest van de projectstructuurvisie.

- Hoofdstuk 3 - Projectstructuurvisie:

Als eerste wordt een beschrijving gegeven van de toegepaste methodiek om de Wvg te verlengen en in te stellen met behulp van een projectstructuurvisie. Vervolgens wordt ingegaan op de plankaart en de beschrijving van de in de kaart toegepaste legendaeenheden.

- Hoofdstuk 4 - Procedure:

In de procedure wordt het tijdspad tot vaststelling inzichtelijk gemaakt en aangegeven hoe de projectstructuurvisie tot uitvoering wordt gebracht.

Achter in de projectstructuurvisie zijn op A2 en A1, schaal 1:5000, de twee plankaarten (Hedel, De Zandmeren) toegevoegd. De in het rapport ingevoegde kaarten zijn schaalloos.

2. PLANVORMING

2.1. Bestaande situatie

Situatie De Zandmeren

De Zandmeren is een uitgebreid watergebonden recreatiegebied, dat is ontstaan door de winning van delfstoffen in de uiterwaarden. Aan de noordoostzijde bevinden zich de watergebonden bedrijvigheid en aan de delfstoffen gerelateerde bedrijvigheid.

De recreatie is geconcentreerd rondom de Zandstraat. Hier bevinden zich de jachthavens, het strand, horecagelegenheden en aan de jachthaven gerelateerde bedrijvigheid. De rest van het gebied kent een extensief recreatief gebruik.

Situatie Maasfront Kerkdriel

Het plangebied is gelegen aan de Zandmeren te Kerkdriel, een zandwiningsplas langs de Maas. Grofweg beslaat het plangebied Maasfront Kerkdriel de kavels rondom de Steigerboom en de kavels gelegen tussen de Steigerboom en de teen van de dijk waarover de Hintham loopt. In dit gebied bevinden zich momenteel weilanden, de gronden van de voormalige steenfabriek, enkele woningen en de zandbedrijven (op de voormalige vuilnisstort).



Bron:

Foto van de Zandmeren (MER, Ruimte voor Maasdriel
De Zandmeren, Groen-Planning)

Luchtfoto de Zandmeren (google maps)





2. PLANVORMING

Situatie Hedel

Het huidige ruimtegebruik in het plangebied is in hoofdzaak agrarisch. Op bepaalde deellocaties hebben de percelen ook natuurwaarde. De brug van de Oude Rijksweg en de spoorbrug zijn kenmerkende elementen in het landschap. Daarnaast vallen de bestaande haven bij Hedel en een aantal poelen in het landschap op. Oostelijk van het plangebied zijn de Hedelse Bovenwaarden en de A2 gelegen.



Bron:

Foto van de Zandmeren (MER, Ruimte voor Maasdriel
De Zandmeren, Groen-Planning)

Luchtfoto de Zandmeren (google maps)

2. PLANVORMING

2.2. Beleid en onderzoeken

In het MER Ruimte voor MAASdriel, De Zandmeren gemeente Maasdriel (Groen-planning Maastricht bv, 2009) is het beleidskader, zoals dat toentertijd van kracht was voor het initiatief en het plangebied opgenomen. Voor een groot deel is dit beleid nog steeds (ongewijzigd) van kracht.

Dit betreft de volgende beleidsstukken:

- Op Europees niveau: Kaderrichtlijn Water (KRW) en Hoogwaterrichtlijn EU.
- Op Rijksniveau: Nota Ruimte, Beleidslijn Ruimte voor de Rivier, Beleidslijn Grote Rivieren, Integrale Verkenning Maas 2 (IVM 2), Experimenten met Aangepast Bouwen, Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet, Uitvoeringsplan Natuurvriendelijke Oevers, Natuurlijke Maas, Wet milieubeheer, Wet geluidhinder, Besluit bodemkwaliteit en externe veiligheidsbeleid.
- Op provinciaal niveau: Streekplan Gelderland 2005, Ecologische Hoofdstructuur, Beleidsnotitie Industriezand in Gelderland 2001-2008 en Beleidsnota Bodem 2008.
- Op regionaal niveau: Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006, Waterplan Bommelerwaard 2007 en de watertoets.
- Op gemeentelijk niveau: Structuurvisie Plus 2004-2015, gemeentelijk verkeer- en vervoerbeleid, bestemmingsplan Buitengebied, bestemmingsplan Kerkdriel / Hoenzadriel en Visie 'Maasdriel 2020+'.

Sommige beleidsstukken zijn op (kleine) onderdelen aangepast, zoals de Flora- en faunawet, de Wet milieubeheer, de Beleidslijn Grote Rivieren en de watertoets. Deze aanpassingen hebben geen gevolgen voor het initiatief en het plangebied.

Voor de beschrijving van en toetsing aan voornoemde beleidsstukken wordt verwezen naar de 'MER, Ruimte voor Maasdriel De Zandmeren' (zie www.ruimtevoormaasdriel.nl). In deze paragraaf wordt nader ingegaan op nieuw relevant beleid.



Bron

Uitsnede kaart 'Ecologische Hoofdstructuur' en legenda Ruimtelijke Verordening Gelderland (Provincie Gelderland, 2010).

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 16 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld, als opvolger van het Streekplan 2005. Op hoofdlijnen wordt het beleid, zoals dat in het Streekplan 2005 geformuleerd was, doorgezet. Een groot deel van het plangebied voor Maasfront Kerkdriel is opgenomen als bestaand bebouwd gebied. Hieronder valt in ieder geval het deel van het plangebied dat ingericht zal worden ten behoeve van woningbouw.

Ten opzichte van de situatie ten tijde dat het MER van Groen-planning opgesteld is, valt eveneens de afwijkende begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) op. In 2008 was vrijwel het gehele wateroppervlak van De Zandmeren als EHS aangeduid. Bij de herbegrenzing van de EHS in 2009, die bestendigd is in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (zie de figuur hiernaast), maakt het plangebied voor Maasfront Kerkdriel geen onderdeel meer uit van de EHS. De Maas is, rondom het plangebied, wel aangeduid als EHS. De begrenzing van de EHS ter plaatse van het plangebied voor Haven Hedel is (vrijwel) ongewijzigd.

Provinciaal beleid winning bouwgrondstoffen

Het beleid van provincie Gelderland ten aanzien van de winning van bouwgrondstoffen is hoofdzakelijk vastgelegd in het 'Zand- en kleiwinningplan Gelderland' en deels in het 'Streekplan Gelderland 2005'.

2. PLANVORMING

Het Zand- en kleiwinningplan Gelderland vervangt derhalve de nota's 'Industriezand in Gelderland, 2001-2008' en 'Kleiwinningplan Gelderland voor de jaren 1997-2007'. In de nieuwe nota is het provinciale beleid verder uitgewerkt op basis van het landelijke beleid ten aanzien van bouwgrondstoffen (Nota Ruimte). Hierbij staat, net als in het landelijk beleid, centraal dat de winning van bouwgrondstoffen aan de markt wordt overgelaten. Het beleid uit deze nota was ook geïmplementeerd in het 'Streekplan Gelderland 2005'. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is geen specifiek beleid ten aanzien van de winning van bouwgrondstoffen opgenomen.

Een belangrijke consequentie van de marktwerking op het gebied van de winning van bouwgrondstoffen is dat de provincie geen winlocaties meer vooraf aangeeft. Het streekplan bood echter wel de randvoorwaarden voor eventuele locatiekeuze. Een ontgronding diende in de eerste plaats functioneel te zijn, maar de winning van een bepaalde hoeveelheid zand/klei bleef, gezien het nationale belang ervan en de ruime bouwgrondstoffenvoorraad in de bodem van de provincie Gelderland, wel een beleidsdoel. Er vond echter geen aparte sturing op hoeveelheden meer plaats. Nieuwe ontgrondingen dienden derhalve voort te komen via marktwerking, waarbij maatschappelijk draagvlak, functie koppeling en ruimtelijke meerwaarde moest worden behaald. Ten aanzien van de bouwgrondstoffentoets was in het streekplan opgenomen dat de provincie zich zal beraden over of het voor de Gelderse situatie zinvol is deze in te stellen.

Het gebruik van alternatieve en secundaire grondstoffen werd gestimuleerd, maar speelde verder geen rol bij de vergunningverlening voor ontgrondingen (de provincie stuurde niet meer op kwantiteit). Initiatieven voor ontgrondingen werden derhalve op ruimtelijke meerwaarde beoordeeld. Bij de beoordeling werd met name ook getoetst op de fasering en uitvoeringstermijn, in verband met het maatschappelijk draagvlak en de ruimtelijke meerwaarde van het project. De maximale geldigheidsduur van ontgrondingen is op 15 jaar gesteld. Bij zandwinning geldt dat de uiteindelijke functie van het gebied vóór of in de eerste fase van de zandwinning gerealiseerd moet worden. Het streekplan stelde verder dat diepe winning in de uiterwaarden is toegestaan, voor zover mogelijk binnen de doelstellingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR) en EHS. Koppeling met rivierverruiming en/of natuurontwikkeling is vereist. In de uiterwaarden hebben die plannen de voorkeur, waarbij, na winning, de ontgrondingslocatie wordt aangevuld met uiterwaardengrond, die vrijkomt in het kader van de Planologische Kernbepaling (PKB) Ruimte voor de Rivier.

De 'Gelderse Ontgrondingenverordening 1997' is voorts nog onverminderd van kracht voor ontgrondingen binnen de provincie Gelderland.

Waterbeheerplan 2010-2015

Op 30 november 2009 heeft het Algemeen Bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' vastgesteld.

Vanaf 22 december 2009 vormt dit plan het uitgangspunt voor het handelen van het waterschap. Inhoudelijk wordt het beleid, zoals dat in voorgaande jaren gevoerd is, voortgezet. De belangrijkste punten uit het plan zijn:

- vasthouden aan ambities op het gebied van het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water;
- actualisatie stedelijke waterplannen, met nieuwe thema's rond onkruidbestrijding en beperking effecten van overstorten;
- voortzetting samenwerking in de afvalwaterketen
- proactiviteit bij beoordeling plannen Ruimtelijke Ordening.

Ten aanzien van beide plangebieden zijn in het Waterbeheerplan 2010-2015 geen specifieke doelen of maatregelen opgenomen. De algemene uitgangspunten van het beleid, zoals onder meer in het Waterbeheerplan en de Keur geformuleerd, zijn uiteraard wel van kracht.

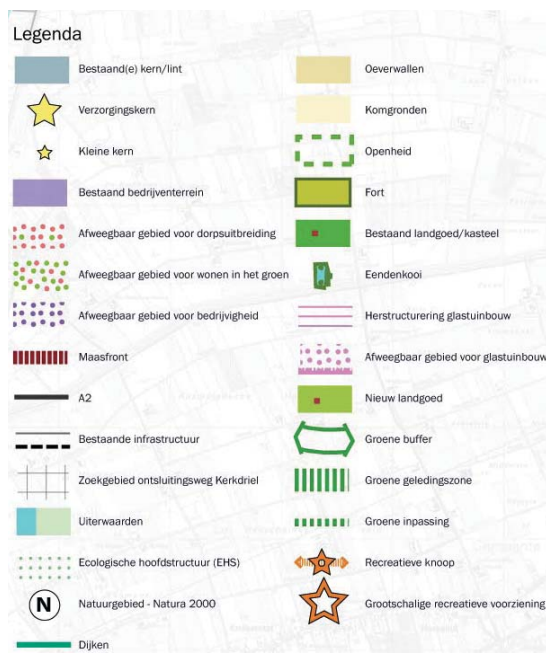
Mobiliteitsplan

Uit het mobiliteitsplan voor de zuidwestflank van Kerkdriel (opgesteld door bureau DHV) komt naar voren dat de aanleg van de Zandmerenroute een noodzakelijke infrastructurele ontwikkeling is voor Kerkdriel en dat het een randvoorwaarde is voor de ontwikkeling van het Maasfront Kerkdriel. De aanleg en het opwaarderen van deze route tot aan de kruising Paterstraat / Kievitsham valt binnen deze projectgebonden structuurvisie. De route is ook van belang voor het hele dorp en wordt als bovenwijkse voorziening opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie.

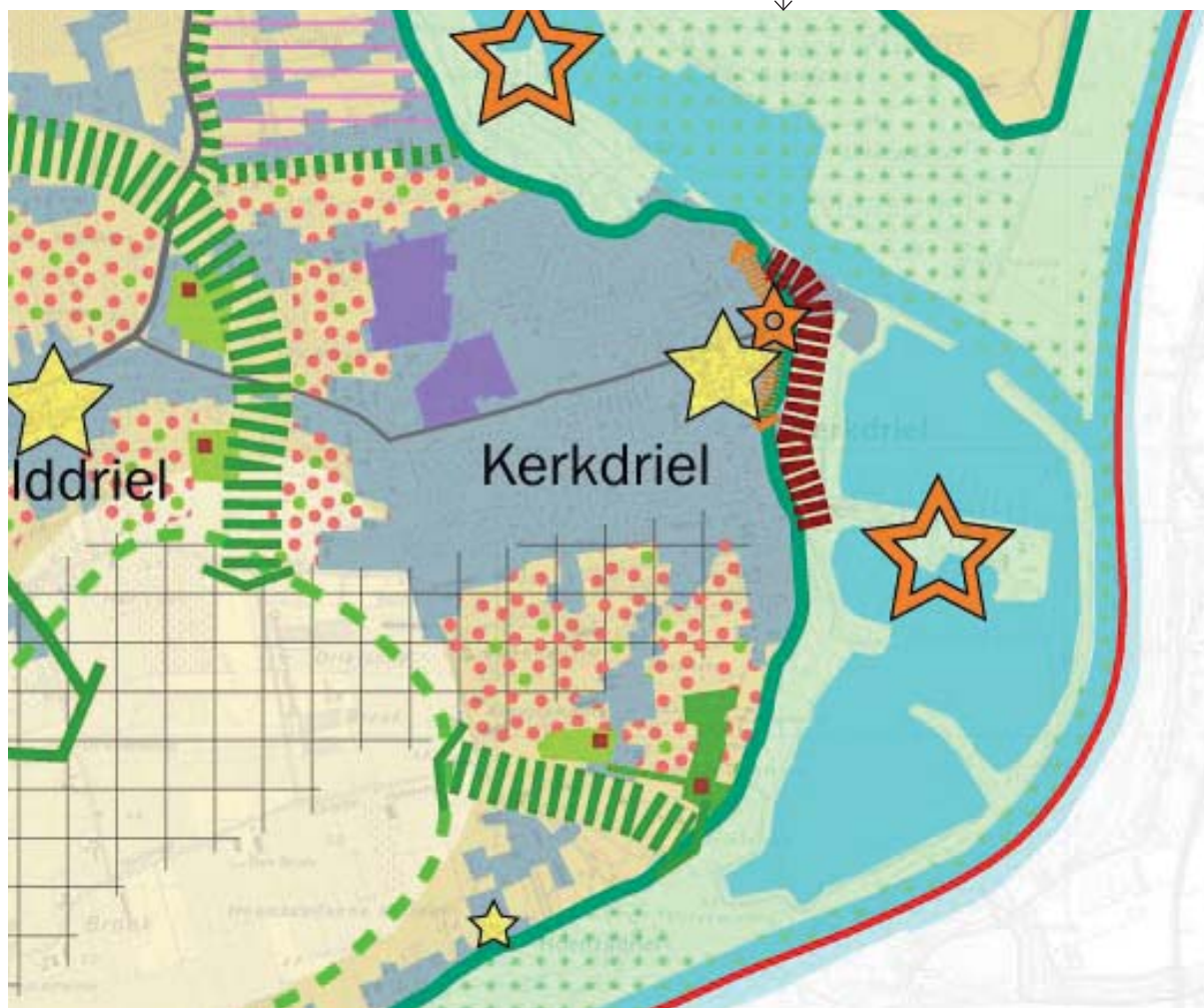
2. PLANVORMING

Structuurvisie Maasdriel

De gemeente Maasdriel, is ondersteund door Croonen Adviseurs, bezig met het opstellen van een integrale gemeentelijke Structuurvisie voor het gehele gemeentelijke grondgebied. In het najaar van 2010 heeft deel A van de Structuurvisie, het zogenaamde Ruimtelijk Casco, (tweemaal) ter inzage gelegen. Op dit moment worden de resultaten van inspraak en vooroverleg verwerkt in de Structuurvisie, die eveneens aangevuld wordt met een tweede deel: het Projectenplan (deel B). Ten behoeve van deze Structuurvisie wordt eveneens, door Oranjewoud,



Bron: concept-Structuurvisie Maasdriel - omgeving Haven Hedel en omgeving De Zandmeren (Croonen Adviseurs, 2010).



een MER opgesteld.

De 'nieuwe' Structuurvisie kijkt op verschillende onderdelen af ten aanzien van de StructuurvisiePlus 2004-2015. Ten aanzien van voorliggende projectstructuurvisie is met name het navolgende van belang.

In de visie op hoofdlijnen is opgenomen dat het buitendijkse gebied, waar beide plangebieden deel van uitmaken, plaats biedt aan een robuust, natuurlijk systeem, waar voldoende ruimte aanwezig is voor natuurontwikkelingen en op bepaalde plekken voor watergebonden activiteiten, zoals intensieve en extensieve recreatie (bv plezierhaven), wonen, specifieke bedrijvigheid (bv overslaghaven zandbedrijven).

In het Ruimtelijk Casco liggen de beide plangebieden vrijwel volledig in de uiterwaarden. Voor of nabij beide plangebieden zijn verder de aanduidingen 'grootschalige recreatieve voorziening' en 'Maasfront' opgenomen.

Onder de noemer uiterwaarden vallen de grote oppervlaktewateren, zandplassen en de rivieren Waal en Maas. Na het hoogwater van 1995 wordt primair ingezet op uitwerking van de principes van rivierverruiming, waarbij naast veiligheid tevens een duurzaam en natuurlijk riviersysteem wordt nagestreefd. Naast deze veiligheidsfunctie, heeft water ook een functie als cultuurhistorisch, recreatief en natuurlijk element. In het buitendijkse gebied kunnen, op plaatsen waar geen strijdigheid is met de natuur- en/of waterdoelstellingen, de mogelijkheden voor recreatie worden benut. Rivierverruiming biedt namelijk ook kansen voor (water) recreatie. De gemeente bevordert initiatieven die kansen bieden voor recreatie en deze op een duurzame

manier (rekening houdend met natuur, water en milieu) benutten.

2. PLANVORMING

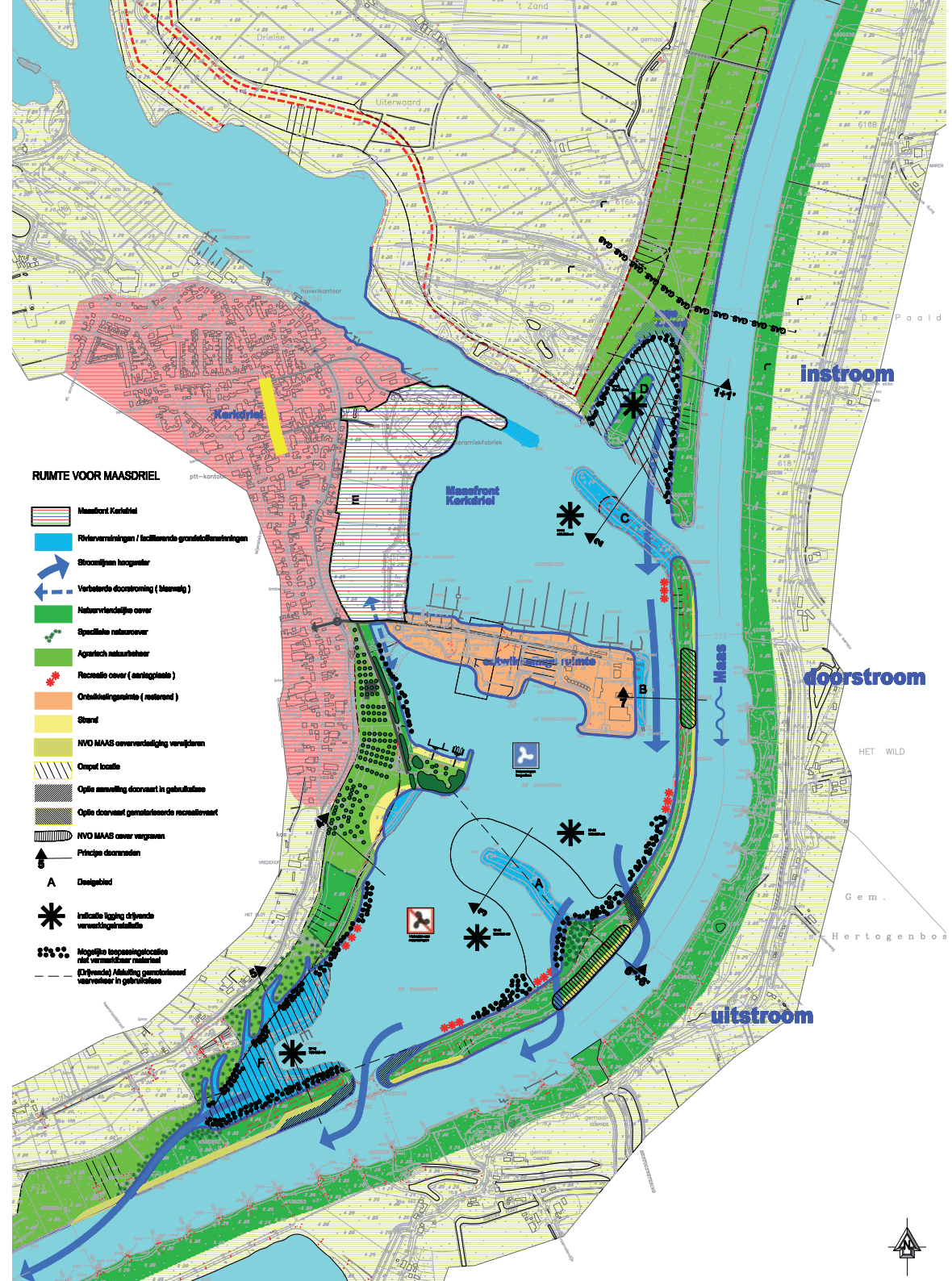
De oevers van de Maas (en Waal) zijn landschappelijk fraai, maar bieden ook een zeer begeerde woonplek. De gemeente Maasdriel kiest voor de ontwikkeling van waterwoningen en ligplaatsen van inwoners boven grootschalige plezierhavenontwikkeling voor gasten. Door dit beleid passen de oevers van met name de Maas prima bij de woonfunctie die de gemeente wil uitbouwen. De ambitie is woningbouw in combinatie met natuurontwikkeling en (kleinschalige) recreatie.

Nieuw te ontwikkelen woningen aan de rivier hebben een grote aantrekkingskracht op bestaande en nieuwe inwoners van Maasdriel. Met dit soort unieke woonconcepten kan Maasdriel zich profileren. Kleinschalige havenfaciliteiten voor passanten versterken het dynamisch woonbeeld en dragen bij aan de ontwikkeling van de lokale economie. Deze ontwikkelingen zullen ruimtelijk en landschappelijk goed moeten worden ingepast.

De beschrijving van de grootschalige recreatieve voorziening (rondom) De Zandmeren sluit aan op de voorgestane ontwikkeling van dit gebied, zoals deze (onder meer) in voorliggende projectstructuurvisie is beschreven. Ten aanzien van de zone ten zuidoosten van Hedel wordt opgemerkt dat deze zone in de toekomst meer en meer zal worden gebruikt als uitloopgebied van de stedelijke zone. De hoofdpagave hier is om met behoud van de kernkwaliteiten het gebied aantrekkelijk te maken als recreatief uitloopgebied en recreatieve poort van de Bommelerwaard en de gemeente Maasdriel. Het gebied moet een poortfunctie vervullen naar het achterliggend cultuurlandschap, een vertrekpunt voor routegebonden recreatie. Mogelijkheden voor extensieve vormen van

2. PLANVORMING

Ontwikkelingsvisie De Zandmeren
faciliterende grondstoffenwinning / herinrichting



2. PLANVORMING

2.3. Deellocatie De Zandmeren

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van de deellocatie De Zandmeren op basis van bestaande planvorming in hoofdlijnen beschreven.

Het doel van de onderliggende zandwinning is een integrale gebiedsverbetering, de zandwinning is geen doel op zich zelf. De zandwinning is faciliterend aan:

- de te realiseren waterstandsdeling, die noodzakelijk is om de stedelijke ontwikkelingen (Maasfront Kerkdriel) te faciliteren;
- de te realiseren rivierverruiming, met als doel om lokaal de Maas te verruimen om toekomstige waterstandsverhogingen te faciliteren (aanpak bestaande rivierkundige knelpunten);
- de wens om het Zandmerengebied recreatief en landschappelijk een kwaliteitsimpuls te geven.

De opbrengsten van de, bij de rivierverruiming vrijkomende, grondstoffen worden aangewend voor de herstructurering en herinrichting van het Zandmerengebied. De ontwikkeling wordt gefaseerd over periode van ca. 10 jaar uitgevoerd.

De hierboven benoemde ambities hebben geleid tot de Ontwikkelingsvisie de Zandmeren. In het hier-naast afgebeelde kaartbeeld en de onderstaande tekst wordt de planvorming beknopt toegelicht.

De Ontwikkelingsvisie de Zandmeren bestaat uit de volgende onderdelen:

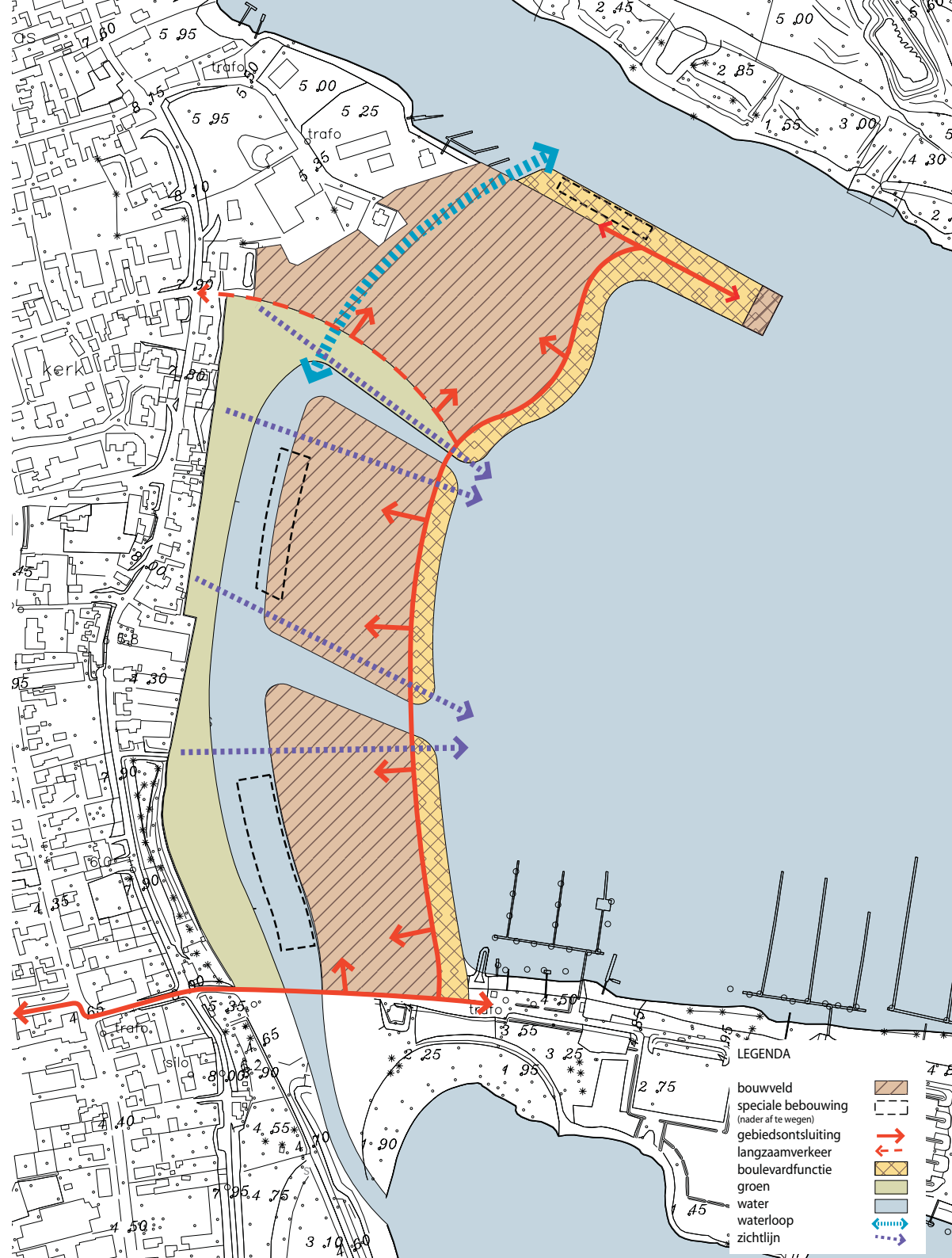
- het wegnemen van stroombaanbelemmeringen in het gebied van de Zandmeren (o.a. peil verlaging uitwaarden, uitstroomvoorzieningen, herinrichting);
- het verruimen, duurzaam inrichten en verstevigen van de Kop van de Zandstraat;
- het landschappelijke (beperkte opgaande beplanting, grazige vegetaties, natuuroevers, agrarisch natuurbeheer, kleinschalig cultuurlandschap) en recreatief (verplaatsen bestaande zandstrand en zonneweide, aanleg parkeerweide) herinrichten van De Zandmeren;
- het bieden van ruimte voor (intensieve) recreatieve ontwikkelingen in omgeving Zandstraat;
- de realisatie van een hoogwaardig woongebied met ca. 320 wooneenheden in aansluiting op de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van de nieuwe omgeving.

Voor deze ontwikkelingen is een aantal punten randvoorwaardelijk, de lijst is niet limitatief:

- voor de verruiming van de Kop van de Zandstraat is noodzakelijk:
 - een herschikking van het jachthavenbedrijf van Van Gent;
 - een herschikking van het Watersportbedrijf Nautilus;
- een sanering van de voormalige steenfabriek en een verplaatsing van de zandbedrijven, de vrijkomende plek wordt herontwikkeld als onderdeel van het Maasfront Kerkdriel;
- aanleg van de Haven Hedel als vervangende bedrijfslocatie voor de zandbedrijven;
- het realiseren van een adequate ontsluiting, zowel voor het (bouw)verkeer gedurende de ontwikkelperiode, als ook definitief voor de woon- en recreatieomgeving bij de Zandmeren.

2. PLANVORMING

Hoofdpijnen stedenbouwkundige opzet Maasfront Kerkdriel



2. PLANVORMING

2.4. Deelproject Maasfront Kerkdriel

In deze paragraaf wordt de ontwikkelingen van het deelproject Maasfront Kerkdriel op basis van bestaande planvorming in hoofdlijnen beschreven.

Aanleiding

De aanleiding voor de integrale ontwikkelingsvisie “Ruimte voor MAASdriel” ligt in de wens van de gemeente Maasdriel om de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied De Zandmeren te verbeteren. De ontwikkelingsvisie bestaat in hoofdzaak uit de realisatie van een nieuw Maasfront voor Kerkdriel. Gekozen is voor het concept van “wonen met het gezicht naar de rivier”, uitgewerkt in woningen op en aan het water. Het buitendijks ontwikkelen van deze woningen is mogelijk binnen het kader van “Experimenten met Aangepast Bouwen” (EMAB). De eis is een kwalitatief hoogstaande woningbouw en een veilige woonontwikkeling.

Het waterfront

Hoewel Kerkdriel in het verleden zijn bestaansrecht ontleende aan de rivier, is het dorp tegenwoordig minder gericht op de Maas en ligt het verscholen achter de dijk. Tussen dorp en rivier liggen industriële en agrarische bedrijven en brede uiterwaarden. Door de aanleg van onder andere een hoogwatergeul kan de waterstanddaling bij hoogwater gerealiseerd worden, waardoor het toegestaan is om in de uiterwaarden een woongebied te bouwen. Dit geeft de unieke mogelijkheid om Kerkdriel weer een (ge)zicht aan de Maas te geven.

Het planconcept

Het planconcept bestaat uit enkele wooneilanden die gekoppeld zijn middels een boulevard. Het merendeel van de woning heeft zicht op het water, voor de overige woningen is het water overal op korte afstand. Door deze eilandenstructuur is de beleving van het water sterk. De boulevard vormt een sterke bebouwingswand naar de waterplas.

De boulevard, waaraan het merendeel van de bebouwing is gelegen, vormt de voornaamste ontsluiting van het gebied. Alle woonstraten takken aan op de boulevard, die via de Zandstraat aansluit op een daarop toegeruste ontsluitingsroute. De langzaam verkeeroutes krijgen een directe aansluiting op het centrum van Kerkdriel.

Water

Door de waterstructuur van het plan ontstaan (schier)eilanden, waarop verschillende woonmilieus worden gerealiseerd. In het plan wordt zoveel mogelijk contact gezocht met het water, onder andere door het maken van een plas achter het woonfront. Dankzij de plas krijgen ook de bestaande woningen aan de Hintham een veel directer contact met het water.

De plas wordt op meerdere plekken verbonden met het bestaande open water. Deze verbinding moet de doorstroom bevorderen en geeft een afwisselende vaarbeleving door het plangebied. Infrastructurele elementen, zoals bruggen of drijvende steigers, worden ingezet om de relatie met het water te benadrukken. Oevers worden op verschillende manieren uitgevoerd en ingericht.

Wonen

De woonmilieus voegen zich alle naar het totaal beeld, maar laten ruimte voor verschillende typen woningen. Aan de boulevard wordt een woonfront met zicht op de plassen gerealiseerd, de woningen daarachter worden op diverse manier gekoppeld aan het water. een speciale plek wordt ingenomen door de drijvende woningen.

Het deelproject Maasfront Kerkdriel maakt deel uit van Experimenten Met Aangepast Bouwen (EMAB) door de specifieke watergebonden woningen (vooral nog in de vorm van drijvende woningen aan steigers).

Onderdeel van Kerkdriel

Hoewel het plangebied zich buitendijks bevindt is het wel degelijk een onderdeel van Kerkdriel.

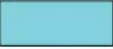
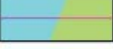
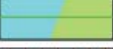
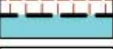
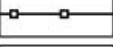
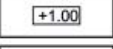
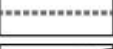
De boulevard en de langzaamverkeersverbindingen met de dijk, zorgen voor een nieuwe verbinding tussen de recreatiefuncties aan de Zandstraat en het centrum. Kleine (met name watergerelateerde) functies kunnen deze route verlevendigen, al moeten commerciële ontwikkelingen in het plan niet strijdig zijn met de centrumfunctie van het bestaande centrum van Kerkdriel. Deze verbinding is primair bedoeld voor langzaam verkeer. Om de verkeersdruk op de Maasbandijk niet te verhogen, moet het autoverkeer via de zuidzijde ontsloten worden.

Wat nu de achterkant van het dorp is, wordt tot herkenbaar front omgevormd.

2. PLANVORMING

Overzicht haven Hedel

Legenda

	Water
	Groen
	Loskade
	Talud na herinrichting
	Talud ontgroning
	Teenlijn maximale ontgroning
	Insteek dekgrond bestaand maaiveld
	Damwand +/- 9.00m grondkerend
	Plangrens
	Hoogte na aanvulling t.o.v. NAP
	Onderhoudspad
	Ontsluitingsweg
	Zware oeververdediging
	Halfzware oeververdediging



2. PLANVORMING

2.5. Deellocatie Hedel en deelproject Haven Hedel

In deze paragraaf wordt de ontwikkelingen van de deellocatie Hedel en het deelproject Haven Hedel op basis van bestaande planvorming in hoofdlijnen beschreven.

Deellocatie Hedel

Het doel van de onderliggende zandwinning is een integrale gebiedsverbetering, de zandwinning is geen doel op zich zelf. De zandwinning is fascilerend aan:

- de te realiseren rivierverruiming, met als doel om lokaal de Maas te verruimen om de doorstroming te verbeteren en de toekomstige waterstandsverhogingen te faciliteren (aanpak bestaande rivierkundige knelpunten);
- de aanleg van een haven met ruimte voor de zandbedrijven die vanuit de locatie in De Zandmeren hierheen worden verplaatst (randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van het Maasfront Kerkdriel).

De rivierverruiming wordt vormgegeven door de realisatie van nevengeulen en in- en uitstroomopeningen aan de west en oostzijde van de haven. Deze ingrepen in het stroomprofiel van de Maas dienen tevens een kwaliteitsimpuls voor het landschap te zijn.

Keuze Haven Hedel

De aanleg van een nieuwe haven tussen de “bruggen” in Hedel maakt een essentieel onderdeel uit van ‘Ruimte voor Maasdriel’.

Dit in verband met de verplaatsing van de huidige zandoverslagbedrijven in het deelproject De Zandmeren, onder andere door een uitgangssituatie te realiseren voor de bouw van het Maasfront Kerkdriel en een kwaliteitsimpuls te bieden voor een verdere recreatieve ontwikkeling van het Zandmerengebied in z’n algemeenheid en de Zandstraat in het bijzonder.

Op basis van een locatieonderzoek, dat onderdeel is van het MER, binnen de grenzen van de gemeente Maasdriel is de voorkeur uitgesproken voor een locatie tussen de spoorlijn ‘s-Hertogenbosch – Utrecht en de Oude Rijksweg.

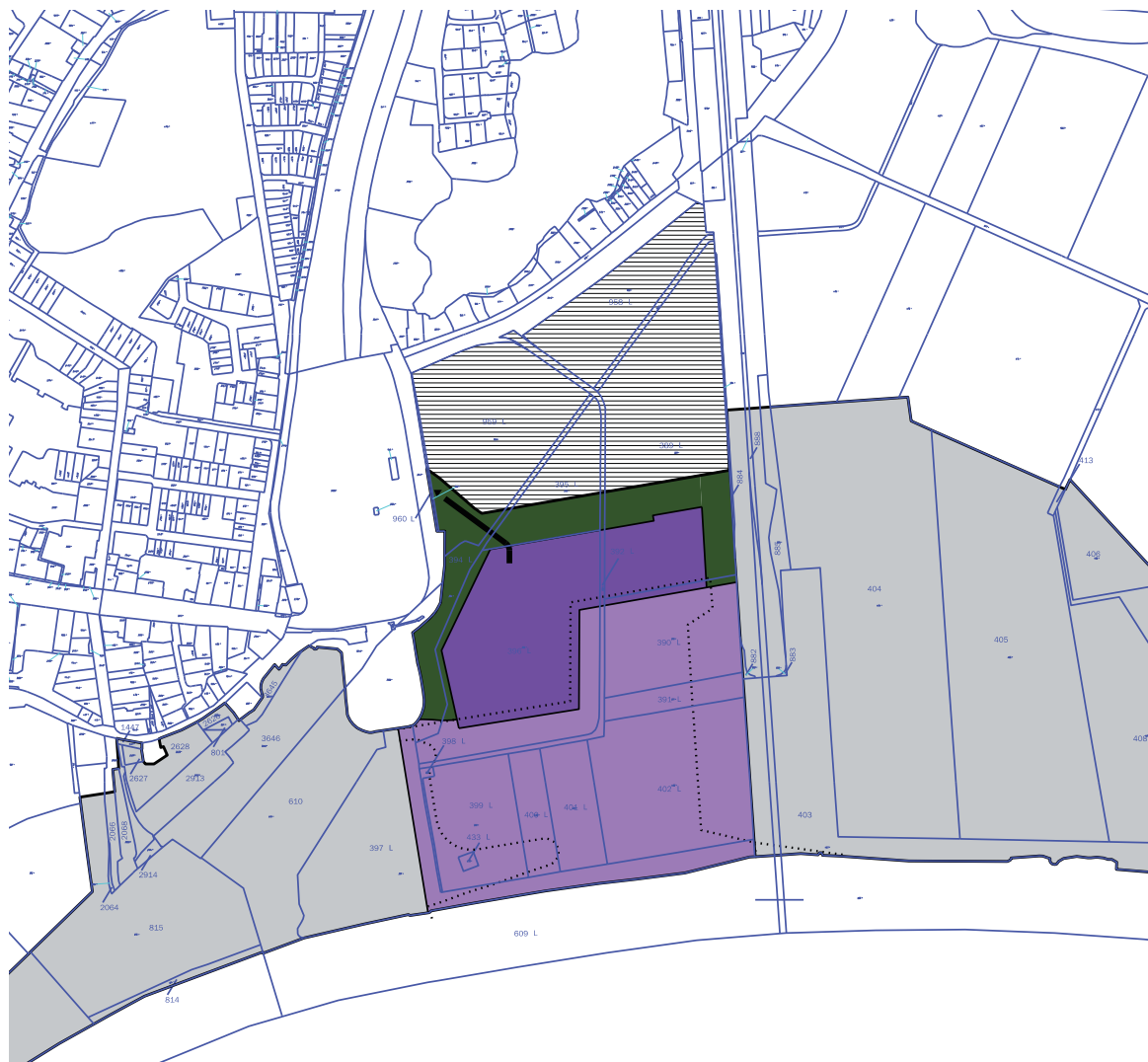
Momenteel is de locatie in gebruik als agrarische grond. De aanwezige poelen en houtopstanden worden in de nieuwe planvorming zoveel mogelijk gehandhaafd.

Verplaatsing zandoverslagbedrijven

Het beoogde haventerrein ligt ruimtelijk gezien op een geschikte locatie. Het terrein wordt verkeerskundig optimaal ontsloten (geen conflicterende verkeersstromen). Door een goede landschappelijke inpassing blijft visuele hinder voor de omgeving beperkt.

In vergelijking met de huidige locatie van de zandoverslagbedrijven biedt de nieuwe haven uit ruimtelijk en milieuoogpunt duidelijke voordelen. De hinderaspecten voor de omgeving door verkeer, geluid, stof en luchtverontreiniging blijven tot een minimum beperkt.

3. PROJECTSTRUCTUURVISIE



De uitsnedes van de plankaarten zijn schaalloos, achterin het rapport zijn twee schaalvast (1:5000) plankaarten aanwezig.

Vlakken:

- Recreatie- en waterbergingsvoorzieningen
- Maasfront - wonen
- Maasfront - horeca en gemengde fu
- Maasfront - boulevard gebonden ac
- Maasfront - wonen en talud
- Maasfront - water en groen
- Haven - water en taluds
- Haven - loskade
- Haven - groene inpassing

Symbolen:

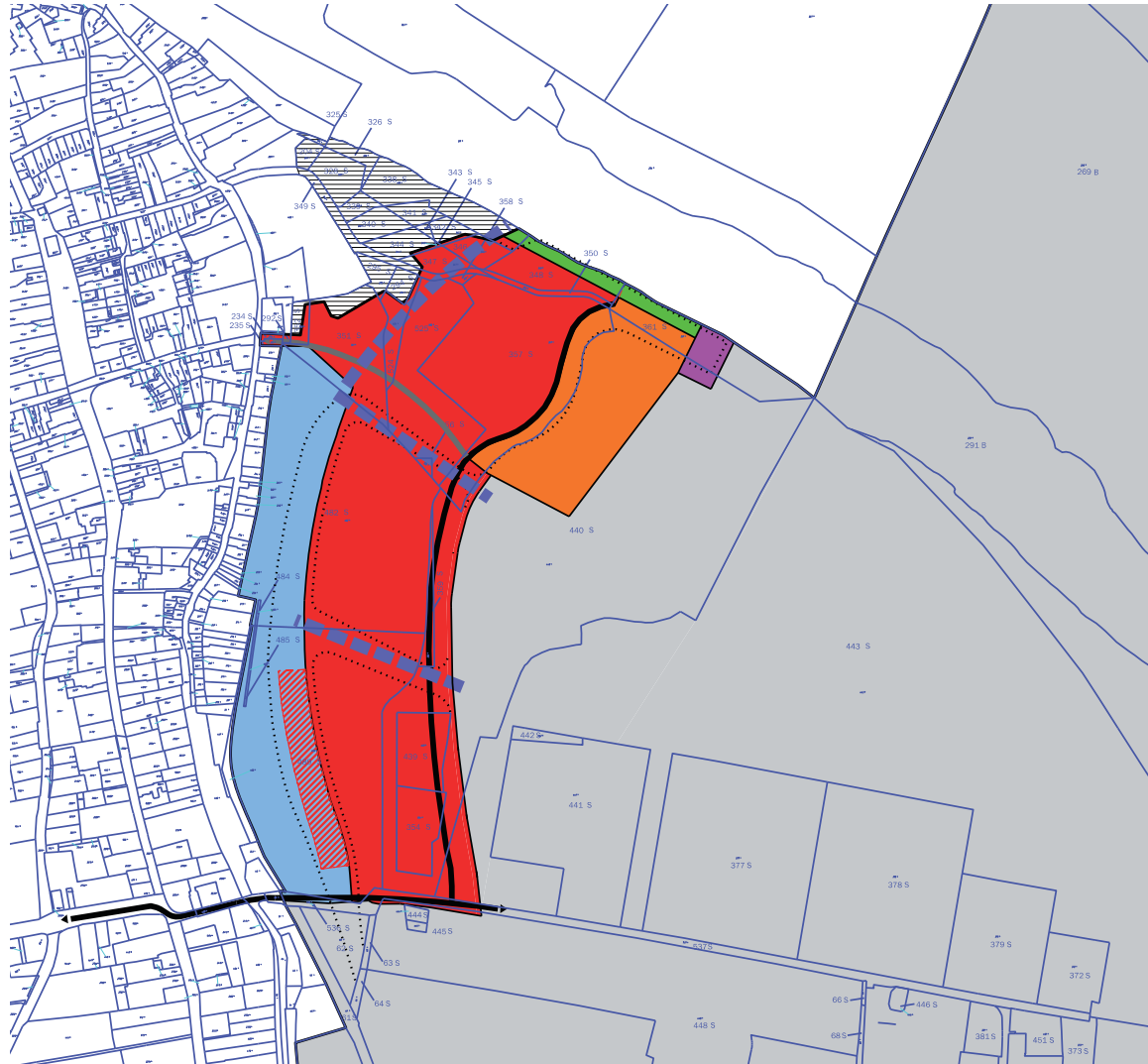
- Waterlijn
- Waterdoorgang
- Wonen op het water
- Autostructuur
- Langzaamverkeersstructuur

Ondergrond:

- Wvg-grens
- Wvg wordt niet verlengd
- Kadastrale ondergrond
- 443 S Kadastraal nummer

Projectstructuurvisie Ruimte voor Maasdriel - Plankaart Hedel - uitsnede omgeving Haven Hedel

3. PROJECTSTRUCTUURVISIE



Projectstructuurvisie Ruimte voor Maasdriel - Plankaart De Zandmeren - uitsnede Maasfront Kerkdriel

3.1. Methodiek

Visiekaart

Ten opzichte van de Masterplannen vindt een vereenvoudiging van het kaartbeeld plaats, zodat er een meer globale en flexibele plankaart ontstaat voor de Projectstructuurvisie Ruimte voor Maasdriel. De Visiekaart is opgebouwd door middel van 'vlakken' (3.2.) en 'symbolen' (3.3.).

De vlakken geven de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het project weer en zijn gebiedsdekkend. Binnen de vlakken is er een onderscheid te maken in de hoofdfunctie namelijk 'recreatie- en waterbergingsvoorzieningen', 'maasfront' en 'haven'. Binnen de vlakken vindt een transformatie van de functie plaats, een van de voorwaarden voor het vestigen van het voorkeursrecht. De vlakken zoals aangeduid op de plankaart zijn gebiedsdekkend voor het hele gebied waar het voorkeursrecht op wordt bestendigd.

De symbolen zijn aanvullingen op de vlakken en zorgen voor een differentiatie binnen vlakken of geven samenhangende structuren tussen meerdere vlakken weer. Ze zijn globaal van karakter en zijn niet exact begrensd of gelokaliseerd.

Ten behoeve van de verlenging van de Wvg-gebieden zijn op de Visiekaart duidelijk de kadastrale gegevens (grenzen en nummers) geprojecteerd.

3. PROJECTSTRUCTUURVISIE

3.2. Vlakken

Alle vlakken worden aangelegd met als hoofddoel het verwezenlijken van de riviercorrectie (doorstroming en berging), zodat de verschillende doelstelling gerealiseerd kunnen worden. Daarvoor is ontgronding nodig. De ontgronding wordt tevens gebruikt om een hoogwaardig landschap te creëren met verschillende functies.

Omdat het specifieke watermilieus betreft, is in de onderverdeling naar vlakken geen onderscheid gemaakt in 'land' of 'water'. Dit onderscheid vindt plaats met een symbool.

De namen van de functies verwijzen naar het toekomstige hoofdgebruik. De als legenda-eenheid onderscheiden functies zijn:

- **Recreatie- en waterbergingsvoorzieningen**

Op 4 september 2008 heeft de gemeenteraad, vooruitlopend op verdere planvorming voor het gebied 'Ruimte voor Maasdriel II', het voorkeursrecht gevestigd op percelen ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Op deze manier heeft de gemeente getracht om grip te houden op de verwerving van de benodigd geachte percelen.

De in 2008 toegedachte bestemming 'Wonen, recreatie- en waterbergingsvoorzieningen' wordt gewijzigd in 'Recreatie- en waterbergingsvoorzieningen' omdat inmiddels bekend is waar de woningen ontwikkeld worden (zie 'Maasfront - wonen').

- **Maasfront - wonen**

Voor het vlak 'Maasfront - wonen' worden de wooneilanden van het Maasfront opgenomen van de ontwikkeling Maasfront Maasdriel. Binnen het vlak vallen alle delen van het plan welke noodzakelijk zijn voor het wonen, zoals de bebouwing, de boulevard, de woonkavels, het verhard openbaar gebied, het groen op de eilanden, relatief smalle waterpartijen tussen wooneilanden en de taluds van de eilanden. De begrenzing is ruimer genomen dan de 'waterlijn' van de eilanden, zo blijft er in het plan de nodige flexibiliteit. Binnen het vlak behoren groen, water en recreatievormen tot de mogelijkheden.

- **Maasfront - horeca en gemengde functie**

Op de kop van de landtong wordt een markant gebouw gesitueerd ten behoeve van een horeca of een andere functie. Het gebouw heeft een permanent karakter.

- **Maasfront - boulevard gebonden activiteiten**

Aan de randen van de woonvlakken bevinden zich enkele specifieke recreatieve functies, zoals aanlegplaatsen voor plezierjachten en specifieke recreatieve, toeristische, historische schepen (zogenaaemde bruine vloot), het strand, een tijdelijke horecavoorzieningen (bv strandpaviljoen, koek-en-sopie, ijskraam), de boulevard (van rijweg, voetpad tot zitplek) en de daarbijbehorende taluds en water. Binnen het vlak behoren ook groen en water tot de mogelijkheden.

- **Maasfront - wonen en talud**

De vlakken wonen en boulevard gebonden activiteiten lopen aan de oostzijde niet door tot aan het water. De laatste zone wordt als een talud ingericht, op het talud wordt de mogelijkheid open gehouden voor specifiek op de situatie te ontwerpen woningen (EMAB). Woningbouw heeft hier een nadere afweging.

- **Maasfront - water en groen**

Binnen het vlak 'Maasfront - water en groen' vallen de natuurlijk ingerichte en extensief gebruikte zones tussen de eilanden en tussen de eilanden en de teen van de Maasdijk. Het betreft water en land.

Door peilfluctuaties verandert de waterlijn voortdurend. De gebieden hebben een natuurlijke inrichting, met een grasachtige karakter en enkele bomen. De overgang met het water wordt een nat-dras zone. Het water heeft een geringe diepte in verhouding tot de grote plassen.

Binnen het vlak worden geen gebouwde / geconstrueerde voorzieningen voorgestaan. Uitzondering zijn de wandelpaden in het gebied, de benodigde bruggen tussen de eilanden en de specifieke waterwoningen binnen de aanduiding 'wonen op het water'.

3. PROJECTSTRUCTUURVISIE

3.3. Symbolen

Een aantal essentiële punten uit het ontwerp zijn als symbool op de kaart aangegeven, het betreft:

- **Haven - water en taluds**

Binnen het vlak 'Haven - water en taluds' vallen het watervlak van de haven en de taluds. In deze delen worden geen permanente installaties ten behoeve van de delfstoffenverwerking gevestigd. De haven biedt ruimte voor het aanleggen van schepen (laden en lossen delfstoffen) en stalling van technische installaties.

- **Haven - loskade**

Binnen het vlak 'Haven - loskade' valt de zone waar schepen worden gelost, zand en grind worden opgeslagen, agrilogistieke activiteiten worden gevestigd. Binnen het vlak is ruimte voor aan de functie gekoppelde gebouwde voorzieningen.

Vanwege de flexibiliteit in de planvorming is deze zone ruimer aangeduid dan aangegeven in het huidige ontwerp voor de haven.

- **Haven - groene inpassing**

Ten noorden van de haven wordt een groene landschappelijk in te richten zone gecreëerd om de loskade en de activiteiten daaromheen visueel in te passen. Binnen deze zone zijn opgaande vormen van beplanting (houtsingels, bomen), laag groen, water en taluds mogelijk.

- **Waterlijn**

Ter indicatie is de 'waterlijn' opgenomen, zoals deze in de laatste ontwerpen is ingetekend. In de verdere ontwikkeling van de planvorming kan de waterlijn nog verschuiven. De waterlijn fluctueert door de waterstand in de Maas.

- **Waterdoorgang**

Om de eilandenstructuur te waarborgen zijn op de plankaart, door middel van de aanduiding 'waterdoorgang', drie verbindingen aangeduid. Deze watergangen dienen van zodanige omvang te zijn, dat ze een doorzicht waarborgen en voldoende maat hebben om de verschillende eilanden erfahrbaar te maken. Ook moeten de doorgangen meer stroming geven, ter voorkoming van blauwalg. De positie van de watergangen kan nog verschuiven binnen de planvorming. De twee watergangen naar de plas zorgen meteen voor doorzichten van de bestaande woningen aan de dijk maar de waterplas.

- **Wonen op het water**

Op een in het Maasfront Maasdriel worden specifieke waterwoningen voorgestaan. De locaties is met een arcering aangeduid op de plankaart. Voorwaarde aan het waterwonen is dat het woonconcepten zijn die passen binnen de door het Rijk geformuleerde Experimenten met Aanangepast Bouwen (EMAB)

- **Autostructuur**

Voor het autoverkeer is op de plankaart alleen de hoofdontsluiting weergegeven en het aansluitingspunt op de bestaande wegenstructuur. In de uitvoering kan de autostructuur nog verschuiven ten aanzien van de aanduiding op de plankaart. Hiermee wordt de flexibiliteit in de planvorming gewaarborgd.

Bij de Haven Hedel wordt vanaf de loskade direct aangesloten op de Maasdijk. De aan te leggen weg wordt alleen gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe haven.

Voor de woonontwikkeling Maasfront Kerkdriel wordt een nieuwe verkeersstructuur voorgestaan bestaande uit een boulevard waarop de woonstraten aantakken. De boulevard sluit via de Zandstraat en het eerste deel van de Paterstraat op de Zandmerenroute. Tot aan de kruising Paterstraat / Kievitsham behoort de route bij de planvorming van het Maasfront Kerkdriel.

- **Langzaamverkeersstructuur**

Voor het langzaam verkeer is op de plankaart alleen de directe aansluiting op de dijk en het centrum van Kerkdriel aangeduid die niet toegankelijk is voor autoverkeer.

4. PROCEDURE

4.1 Procedure en proces

De gemeente Maasdriel werkt momenteel aan het opstellen van een structuurvisie voor het hele gemeentelijk grondgebied. Daarbij wordt een open planproces doorlopen, waarbij inwoners en belanghebbenden uitgenodigd worden om mee te praten en discussiëren over de toekomst van Maasdriel.

Afzonderlijk hiervan is de wens ontstaan om voor het project Ruimte voor Maasdriel een zelfstandige structuurvisie op te stellen. Immers, de verdere planvorming en – uitwerking dient voor het projectgebied gewaarborgd te worden. Om daarvoor een goede basis te hebben en om het voorkeursrecht dat in het projectgebied is gevestigd te kunnen verlengen, is vooruitlopend op de de gemeentelijke structuurvisie een projectstructuurvisie voor het project Ruimte voor Maasdriel opgesteld.

Het voorkeursrecht voor het gebied loopt af op 6 september 2011. Om deze te bestendigen heeft de gemeenteraad de projectstructuurvisie Ruimte voor Maasdriel op 30 juni 2011 vastgesteld. De vaststellingsprocedure bestond:

- publicatie van de ontwerp-structuurvisie;
- ter inzage legging van 24 februari 2011 tot en met 6 april 2011;
- informatieavond op 21 maart 2011;
- inloopspreekuur op 28 maart 2011;
- beantwoording 21 zienswijzen;
- behandeling in commissie ruimte op 15 juni 2011;
- (gewijzigde) vaststelling door gemeenteraad;
- aanpassing structuurvisie en publicatie.

Op de bladzijde hiernaast is op hoofdlijnen de procedure weergegeven.

4.2 Fasering

Het project Ruimte voor Maasdriel wordt gefaseerd uitgevoerd. De doorlooptijd van de uitvoering van het project bedraagt circa 10 jaar. De fases zijn op elkaar volgend omdat er eerst ruimte gemaakt dient te worden, alvorens begonnen kan worden met de uitvoering van de eindplannen.

4.3 Haalbaarheid

De gemeente Maasdriel en Niba Projecten B.V. hebben afgesproken om de haalbaarheid van de verschillende planonderdelen zowel afzonderlijk als integraal te onderzoeken. Naar aanleiding van deze haalbaarheidsonderzoeken zal verdere besluitvorming over het project Ruimte voor MAASdriel plaatsvinden.

Daarbij vormt een financieel haalbare grondexploitatie het uitgangspunt. Het wettelijk verplichte kostenverhaal zal worden verzekerd met een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en/of nader te sluiten overeenkomsten (anterieur dan wel posterieur).



Projectstructuurvisie Ruimte voor Maasdriel



BIJLAGE - Kaarten behorend bij voorkeursrecht van 4 september 2008



BIJLAGE - Kaarten behorend bij voorkeursrecht van 4 september 2008

