

Voorverkenning

Naar een (mogelijke) gebiedsontwikkeling in het Maasdal van Mook en Middelaar

Raadsinformatiebijeenkomst – 3 april 2025

Ruben Akkermans



Initiatiefnemers Teunesen & Eldorado



Teunesen

- **Familiebedrijf** (3^e generatie) uit Gennep
- Producent van hoogwaardig **beton- en metselzand** (belangrijk voor woningbouw)
- Gebiedsontwikkeling met **maatschappelijke meerwaarde**
- Actief in Nederland, Duitsland, België

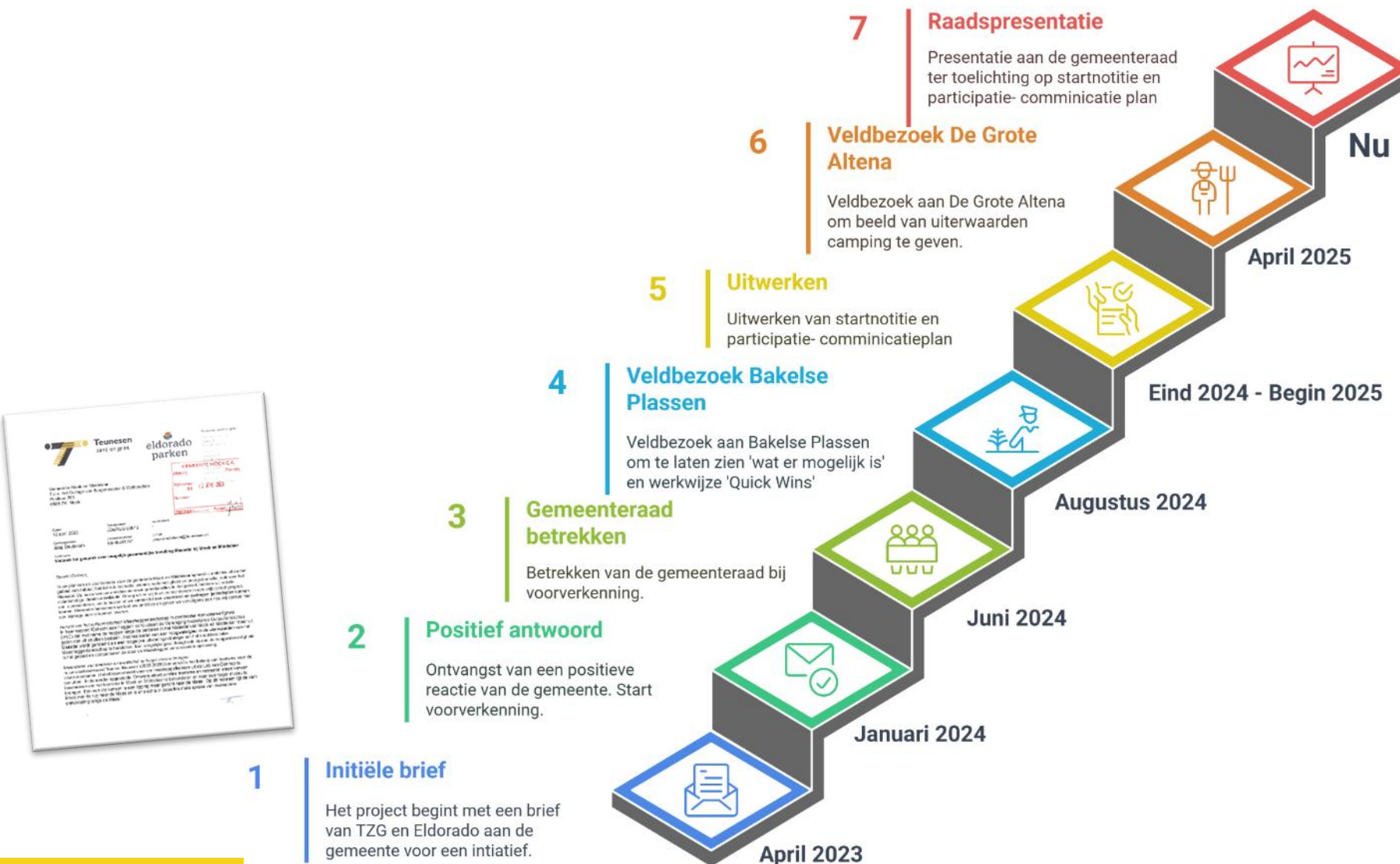


Eldorado

- **Familiebedrijf** (3^e generatie)
- **Lokale ondernemer** met diverse vakantieparken, jachthavens, campings en horeca gelegenheden
- Actief in Noord-Brabant, Gelderland en Limburg
- **Kwaliteit** en gastvrijheid staan hoog in het vaandel

1. Terugblik
2. Resultaten voorverkenning
3. Drie kernpunten
4. Vooruitblik
5. Afsluiting

1. Terugblik

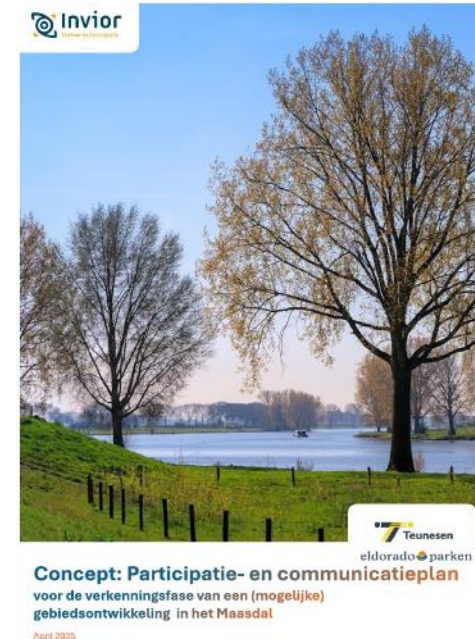


2. Resultaten voorverkenning



Startnotitie (concept)

- Eerste inzicht in opgaven, kansen en denkrichtingen voor meerwaarde
- Geen concreet plan of vastomlijnde visie
- Opgesteld door Polyfern
- Gebaseerd op verkennende interviews met gemeente, VNC en Natuurmonumenten



Participatie- en Communicatieplan (concept)

- Voorstel voor participatie en communicatie tijdens de verkenningsfase (indien deze er komt)
- Opgesteld door Invior
- Gebaseerd op resultaten van de enquête/vragenlijst die onder inwoners gemeente is uitgezet

Besluitvormingstraject

Nu

Toelicht op Startnotitie en
Participatie- en
Communicatieplan aan de raad.

9 april 2025

Algemene commissie om input
te geven en vragen te stellen
over opleverde documenten.

4 juni 2025

Algemene commissie voor
bespreking raadsvoorstel.

4 april 2025

Delen van concept documenten
Startnotitie en Participatie-
Communicatieplan.

21 april 2025

Fracties kunnen tot 21 april
schriftelijk input meegeven.

12 juni 2025

Raadsvergadering en
besluitvorming over het
wel/niet doorgaan naar
verkenning.



3. Kernpunten



1. Het winnen van zand is van **nationaal belang** en een **kans** voor gebiedsontwikkeling
2. Zandwinning maakt km's herstel en aanleg van **Maasheggen** mogelijk
3. Er zijn veel kansen, maar er is nog **géén vastomlijnd plan**



1.

***Het winnen van zand is
van nationaal belang en
een kans voor
gebiedsontwikkeling***

Woningbouwopgave



1.000.000 *woningen in 2030*



Beton

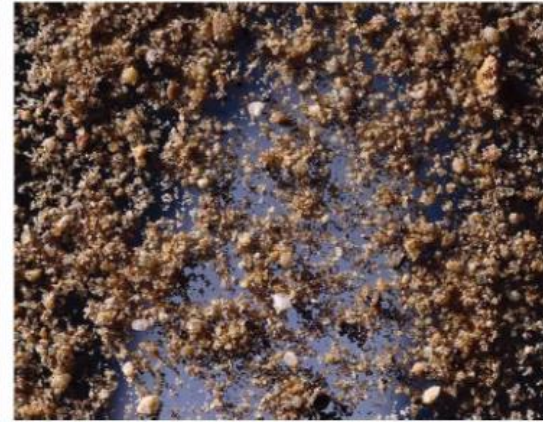
eldorado
parken.nl



Samenstelling beton



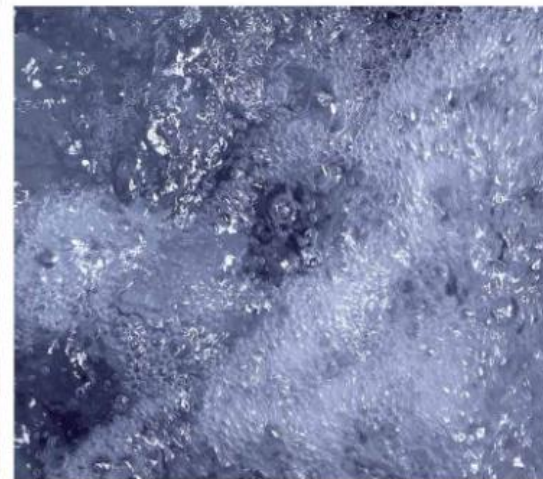
Grondstof Cement



Grondstof Zand

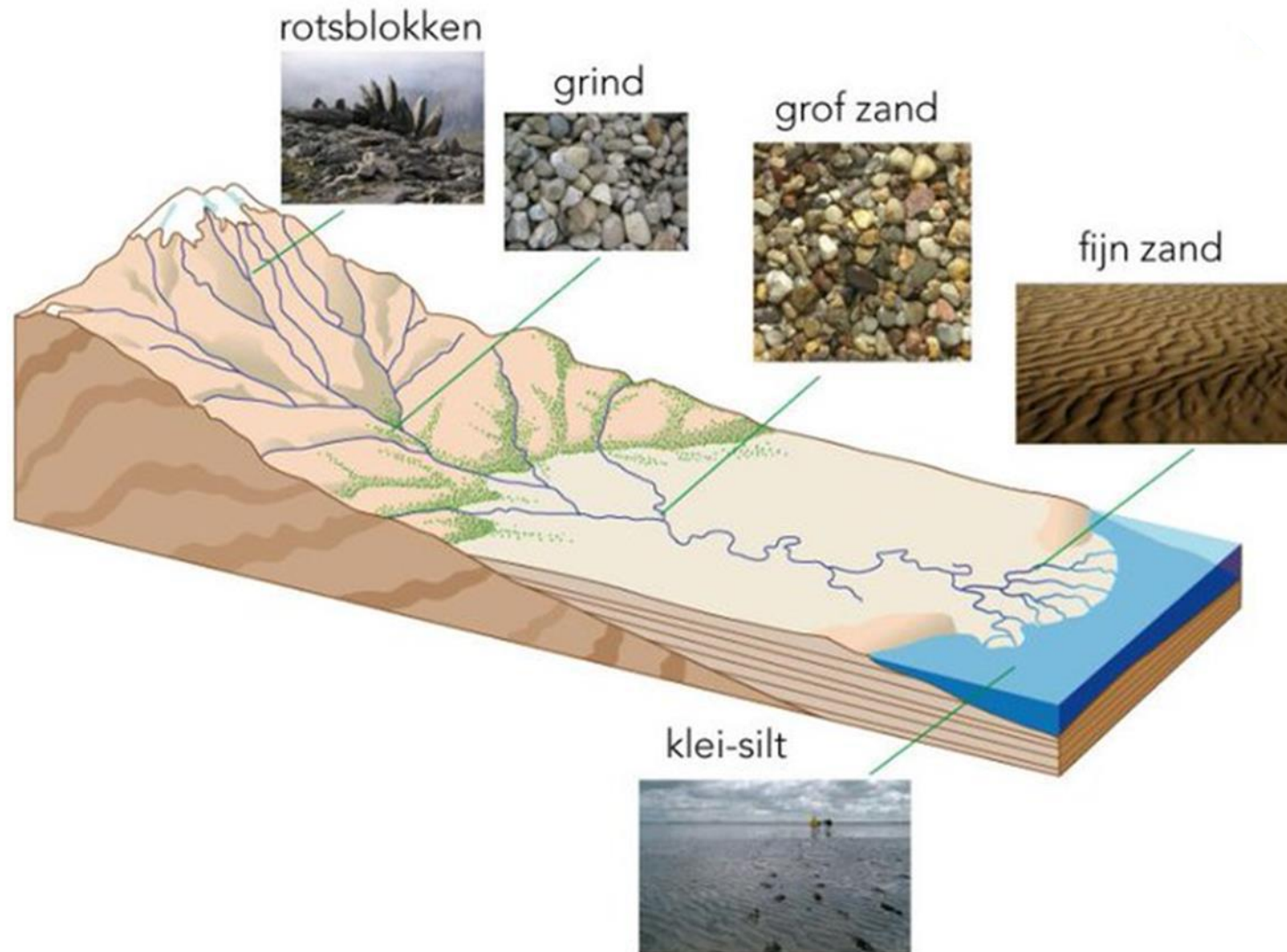


Grondstof Grind



Grondstof Water

Waar komt zand en grind voor?



- Nederland: delta
- Industriezand (grof zand) en grind komt vooral voor langs rivieren zoals de Maas

Andere toepassingen

Dijken en straten



Infra: bruggen, wegen



Zand en grind is onmisbaar en van nationaal belang

Probleem: er dreigt een tekort!



Toeleveranciers van zand, klei en grind in de problemen: 'Bouw dreigt stil te vallen'

Bouwzand: het fundament van onze samenleving. En het raakt op

24 maart 2022

Is er in Nederland straks nog genoeg beton om al die huizen te bouwen?

Bouwmaterialen Zand- en grindbedrijven slaan alarm over een gebrek aan winvergunningen. Provincies zien zich gebonden aan duurzaamheidseisen.

Zandtekort? Wereldwijde zandhonger verdrievoudigd tot 50 miljard ton per jaar

Maak van de woningcrisis geen bouwcrisis

De BV Nederland stevent af op een groot probleem. Als er niet snel iets gebeurt met de vergunningverlening door de provincies voor het winnen van zand en grind, hebben we over vijf jaar geen bouwstoffen meer voor de bouw van huizen en wegen. 'Dan is de crisis

Zandhonger grijpt om zich heen, zelfs in zandrijk Nederland

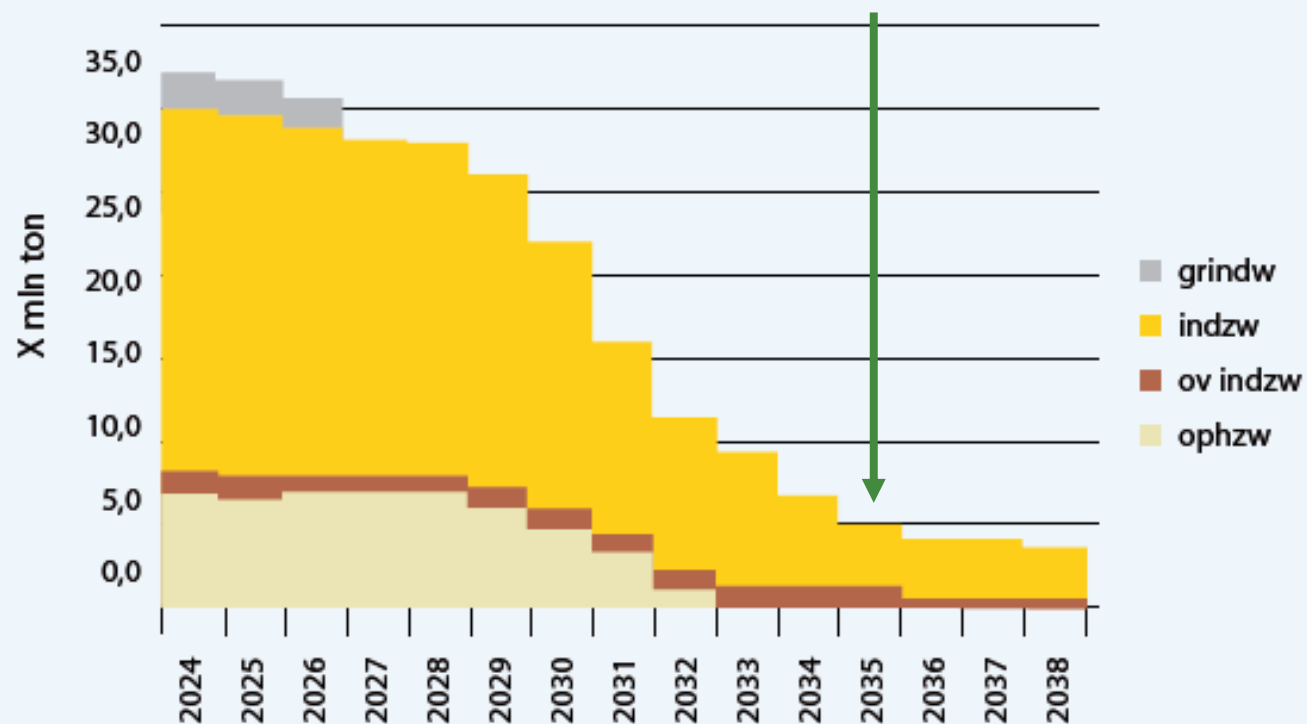
6 mrt 09:30

3 april 2025

14

De urgentie is groot

Voorraad zand en grind bestaande projecten Inventarisatie H 't H februari 2025



Is er in Nederland straks genoeg beton om al die huizen te bouwen?



Nee, er dreigt een
bouwgrondstoffentekort

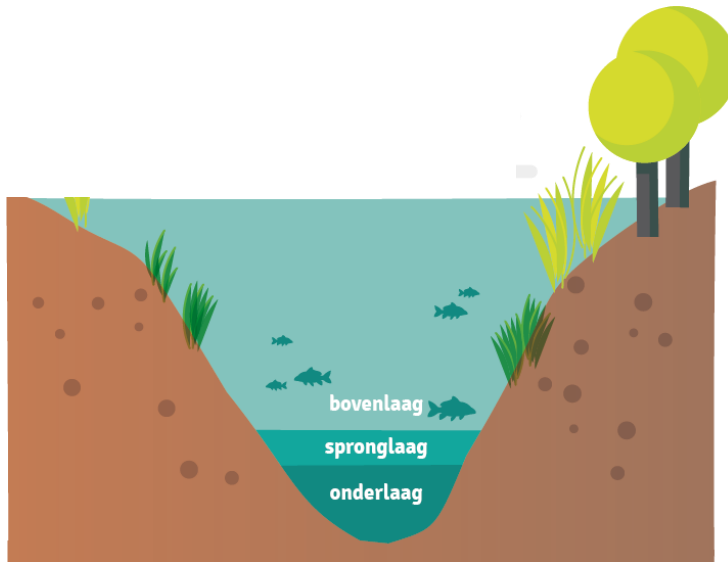
→ Gaat woningbouw belemmeren

- **Nieuwe projecten:** projectontwikkeling duurt minimaal 5-10 jaar
- **Lokale** zandwinning in Mook en Middelaar kan bijdragen aan **nationale** bouwgrondstoffenvoorziening

grindw:	Grindwinning, korrelgrootte 4 – 32 mm (toeslagmateriaal beton en asfalt)
indzw:	Industriezandwinning, korrelgrootte 0 – 4 mm (metselzand en beton)
ov indzw:	Overige industriezand, (kalkzandsteen zand en zilverzand)
ophzw:	Ophoogzandwinning, korrelgrootte 0,1 – 0,3 mm (bouwrijp maken en ophoogmateriaal infra)

Meer dan zandwinning

Vroeger



Nu

- gebiedsontwikkeling met maatschappelijke meerwaarde



Koningssven-De Diepen:
Natuurontwikkeling



Lus van Linne:
natuurontwikkeling



Bakelse plassen: recreatie en
natuurontwikkeling



Maaspark Well:
Hoogwaterbescherming
en recreatie



Hoogwatergeul Lomm:
hoogwaterbescherming en
natuurontwikkeling

Kans voor gebiedsontwikkeling



Voor



Natuurmonumenten



Kans voor gebiedsontwikkeling



Na



Natuurmonumenten



Kans voor gebiedsontwikkeling



Natuur

- Primair landbouwgebied met veel intensieve veehouderij
- Waardevolle natuur zoals 'Wijst' beperkt tot niet aanwezig

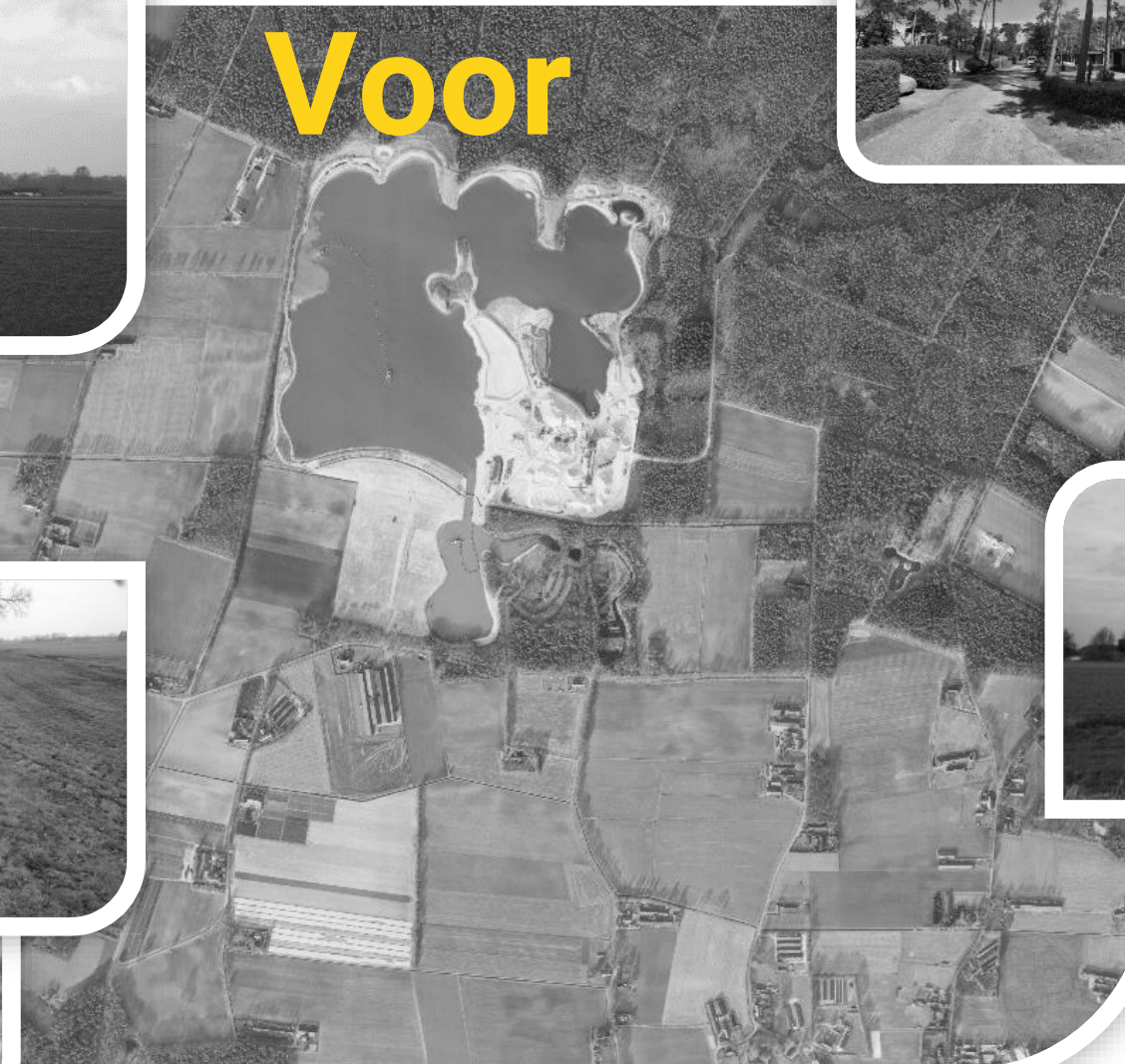


Water

- 'Snelle Loop' en 'Kawaise Loop' liepen als een 'watersnelweg' recht door het landschap
- Geen natuurwaarden langs Esperloop



Voor



Toerisme & recreatie

- Alleen camping Nederheide is aanwezig. Verder geen toeristische & recreatieve waarden in het gebied.



Wonen

- Veel geuroverlast door intensieve veehouderij
- Veel (leegstaande) stallen in directe woonomgeving

Kans voor gebiedsontwikkeling



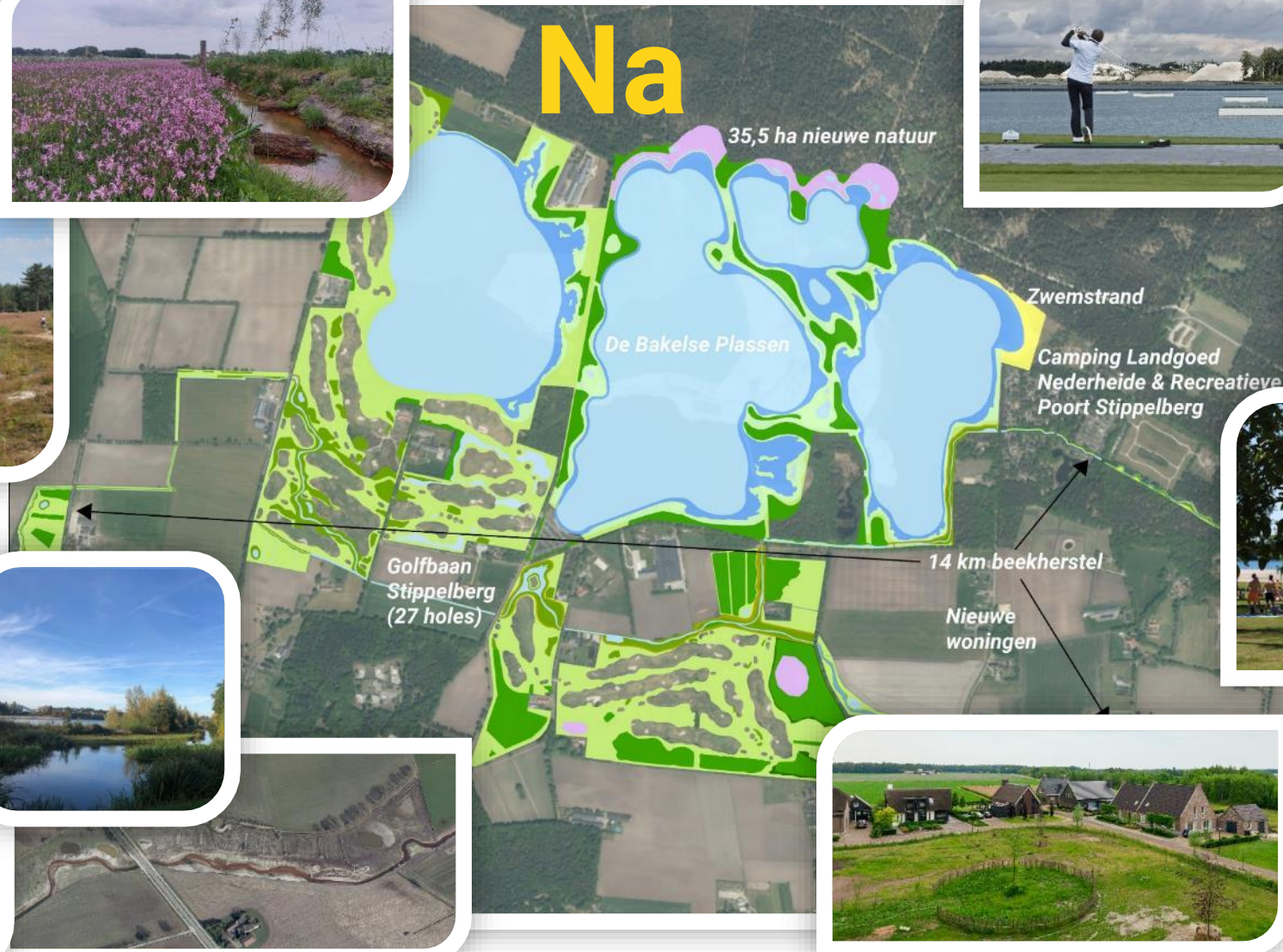
Natuur

- Aanleg van 35,5 ha nieuwe natuur
- Hydrologisch systeem ('wijst') hersteld



Water

- Beekherstel 'Snelle Loop' en 'Kawaise Loop' (totaal 14 km beekherstel)
- Natuurvriendelijke inrichting Esperloop (EVZ)



Toerisme & recreatie

- Realisatie recreatieve poort Stippelberg
- Aanleg 27 holes golfbaan
- Uitbreiding camping naar natuurpoort en landgoed Nederheide
- Aanleg recreatieplas met zwemstrand



Wonen

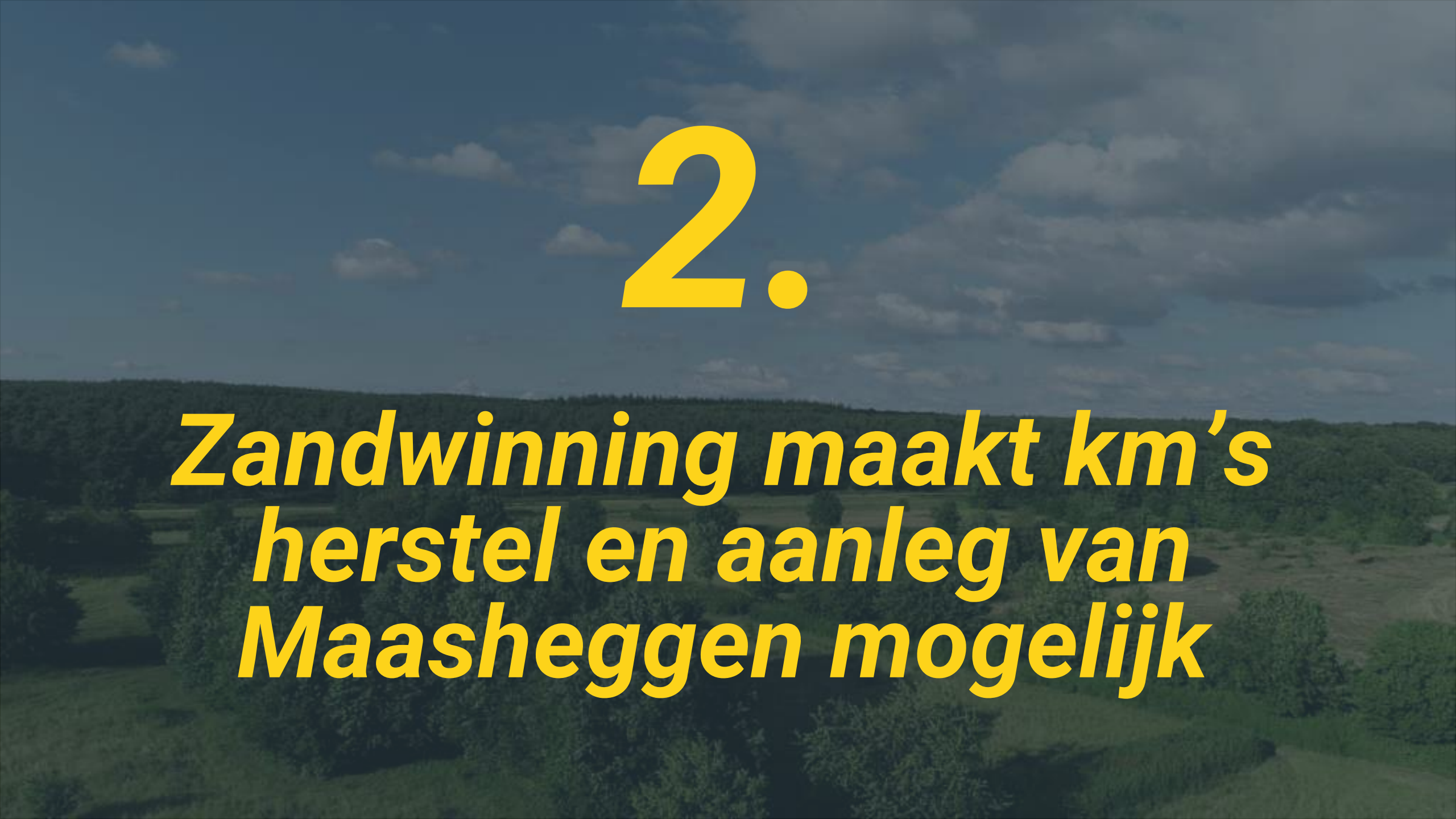
- Realisatie van 54 nieuwe woonlocaties en 6 kleinschalige bedrijfslocaties binnen de gehuchten: Berken, Bocht, Kreijtenberg en Heidebloem
- Verbeterd woon- en leefklimaat door verplaatsen of stoppen van intensieve veehouderij





1.

***Het winnen van zand is
van nationaal belang en
een kans voor
gebiedsontwikkeling***



2.

***Zandwinning maakt km's
herstel en aanleg van
Maasheggen mogelijk***

Status Maasheggenproject



▲ Maasheggenlandschap bij hoogwater © Lars van Peij

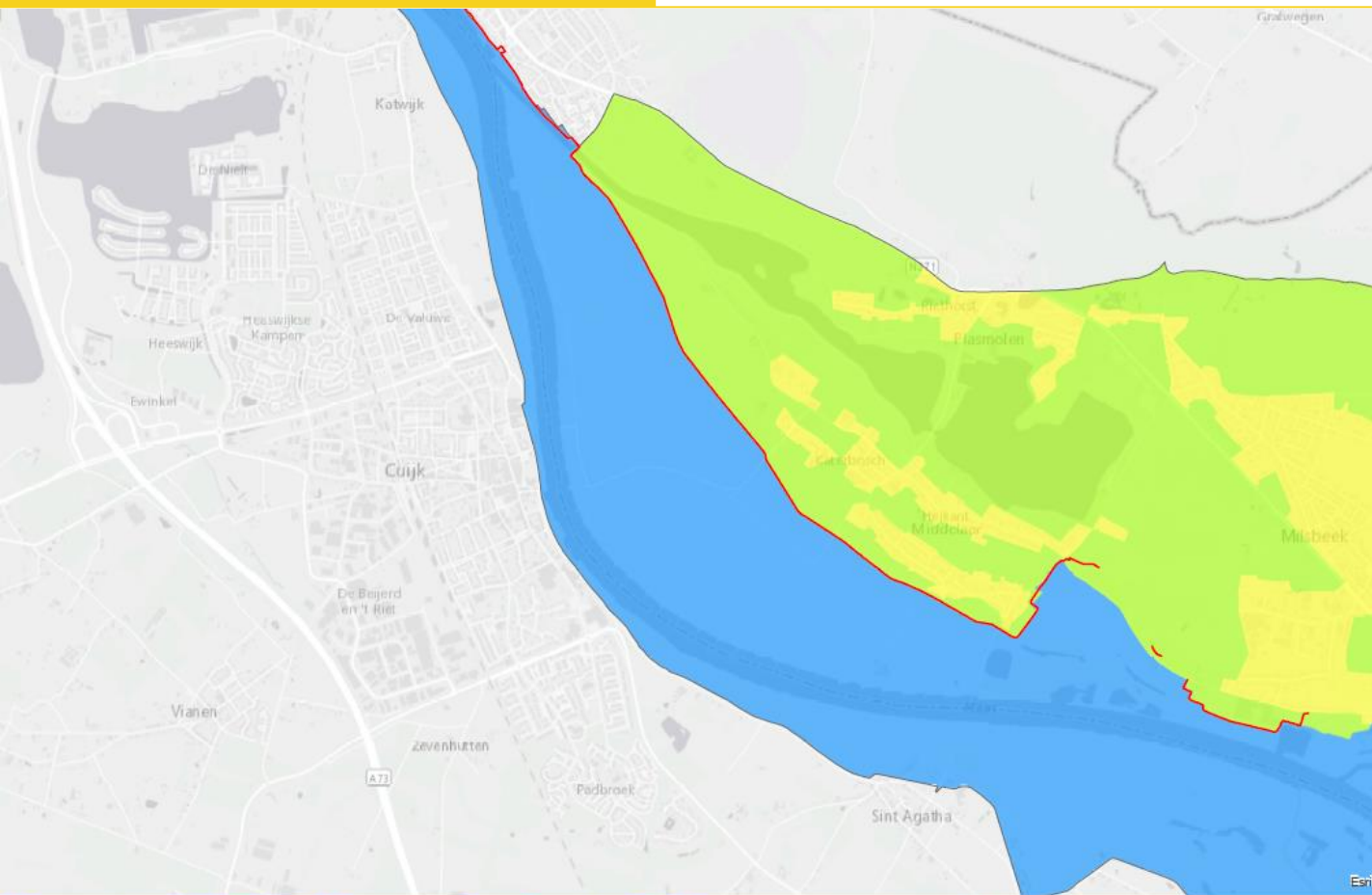
Het probleem van de Maasheggen aan de Limburgse kant is millimeterwerk

De aanleg van Maasheggen aan de Limburgse kant van de Maas wil niet echt vlotten. Volgens de gemeente Gennep ligt Rijkswaterstaat dwars. Door de aanleg van de heggen kan het waterpeil op sommige plekken stijgen.

Status

- Doel: 77,5 km nieuwe Maasheggen + 15 km herstel
- Tot nu toe: 8,5 km nieuwe Maasheggen + 3,5 km herstel

Belemmeringen



Kaarten bij Beleidsregels Grote Rivieren

Legenda

- Gedeelte van het rivierbed waar §6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit)
- Stroomvoerend regime
- Bergend regime
- Lijn hoogwaterkerende gronden en kades Limburg

Kaartblad

024 Maas 24



Nieuwe heggen: weinig perspectief op vooruitgang

- Geen rivierkundige compensatie



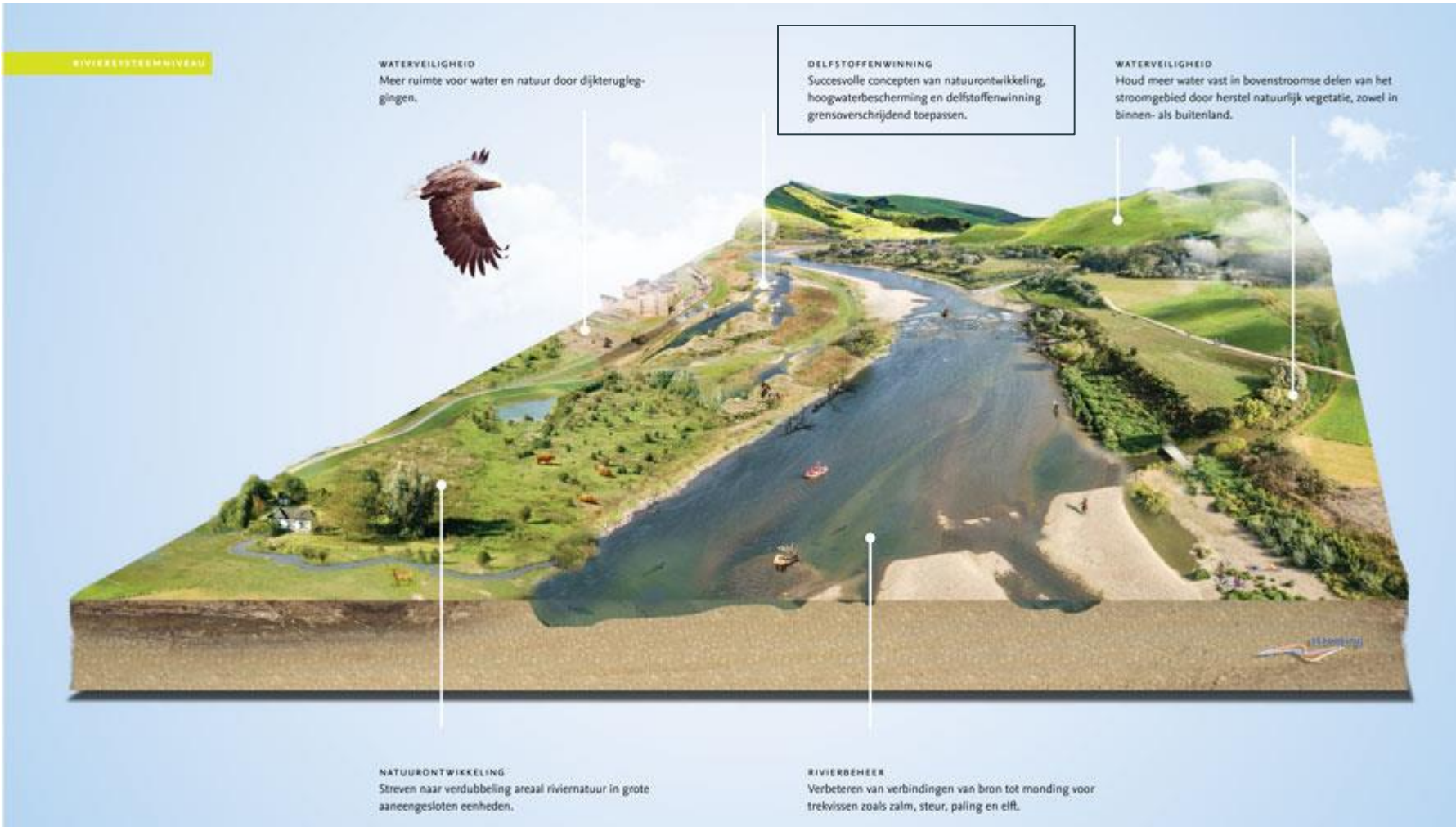
Belemmeringen



Herstellen heggen: weinig perspectief op voortgang

- Voor bestaande structuren, géén vergunning voor nodig
- Wél toestemming grondeigenaren
- Gronden Teunesen zijn aangekocht voor zandwinning of ruilgrond

Oplossing



Ruimte voor de rivier door zandwinning. Zorgt voor:

- Rivierkundige compensatie
- Vrijkomen gronden
- Extra middelen om andere ambities en opgaven aan te pakken (gebiedsontwikkeling)

Het eerlijke verhaal



Randvoorwaarde gebiedsontwikkeling

- Minimaal 50 ha zandwinning nodig (grove schatting) om gebiedsontwikkeling op gang te brengen
- In perspectief: 50 ha is 18% van totale gebied (280 ha) waar meerwaarde gerealiseerd kunnen worden

Zandwinning is grote ingreep in landschap

- Moet zorgvuldig mee worden omgegaan

Wat betekent dit voor het gebied?



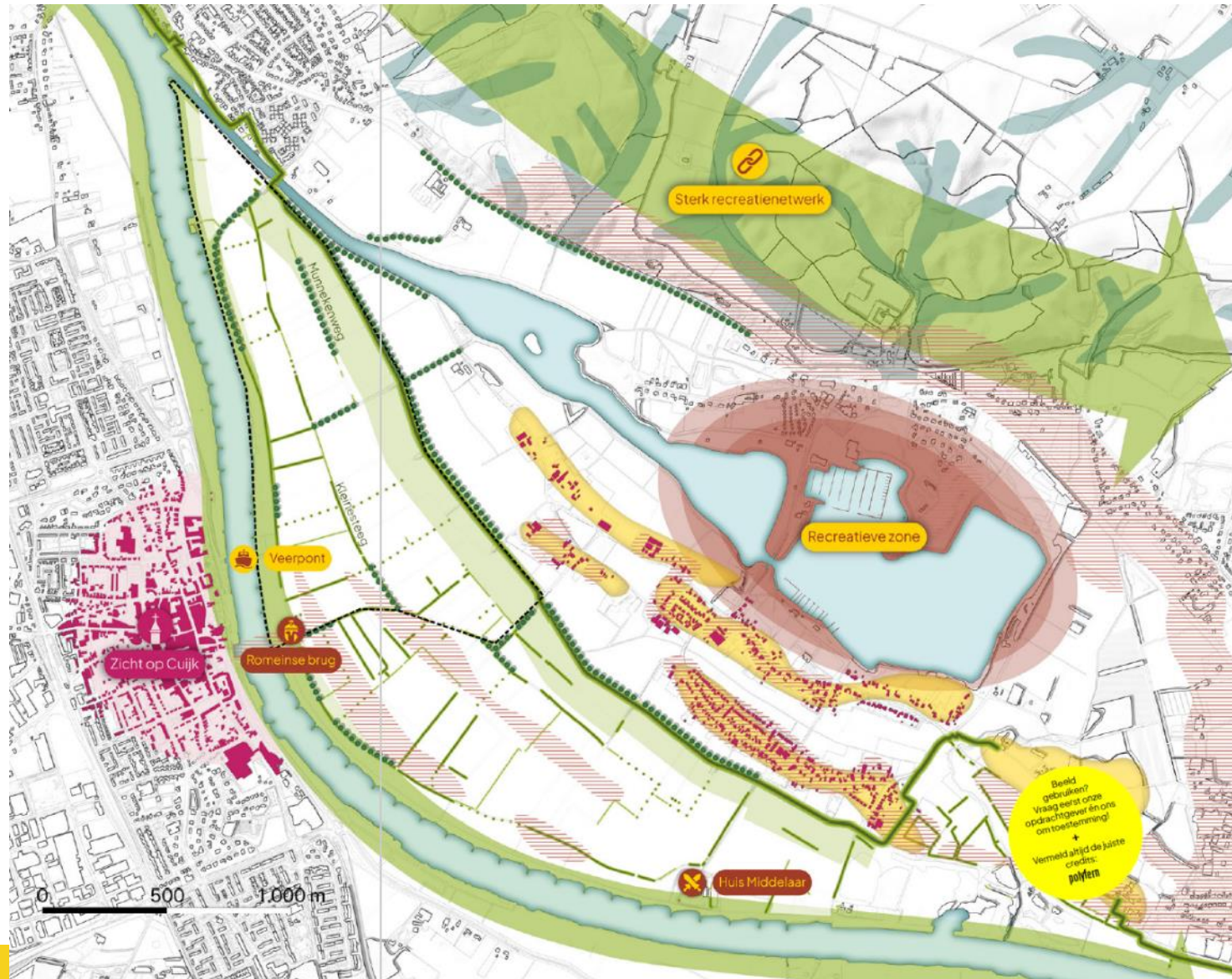
eldorado
parken.nl

Uitgangspunt

- zoveel mogelijk landschappelijke en archeologische waarden behouden en versterken

Legenda

- Groene verbindingen
- Grote wateren
- Bebouwing op hoge ruggen
- Beekdalen
- Recreatieve zone
- Hogere archeologische verwachtingswaarde
- Beschermingszone dijk
- Dijk
- Maasheggenstructuur, slechte kwaliteit
- Maasheggenstructuur, matige kwaliteit
- Maasheggenstructuur, goede kwaliteit
- Laanstructuur
- Zoekgebied initiatief



Hoe kan zo'n ontwikkeling eruit zien?



eldorado
parken.nl



Er is nog géén concreet plan

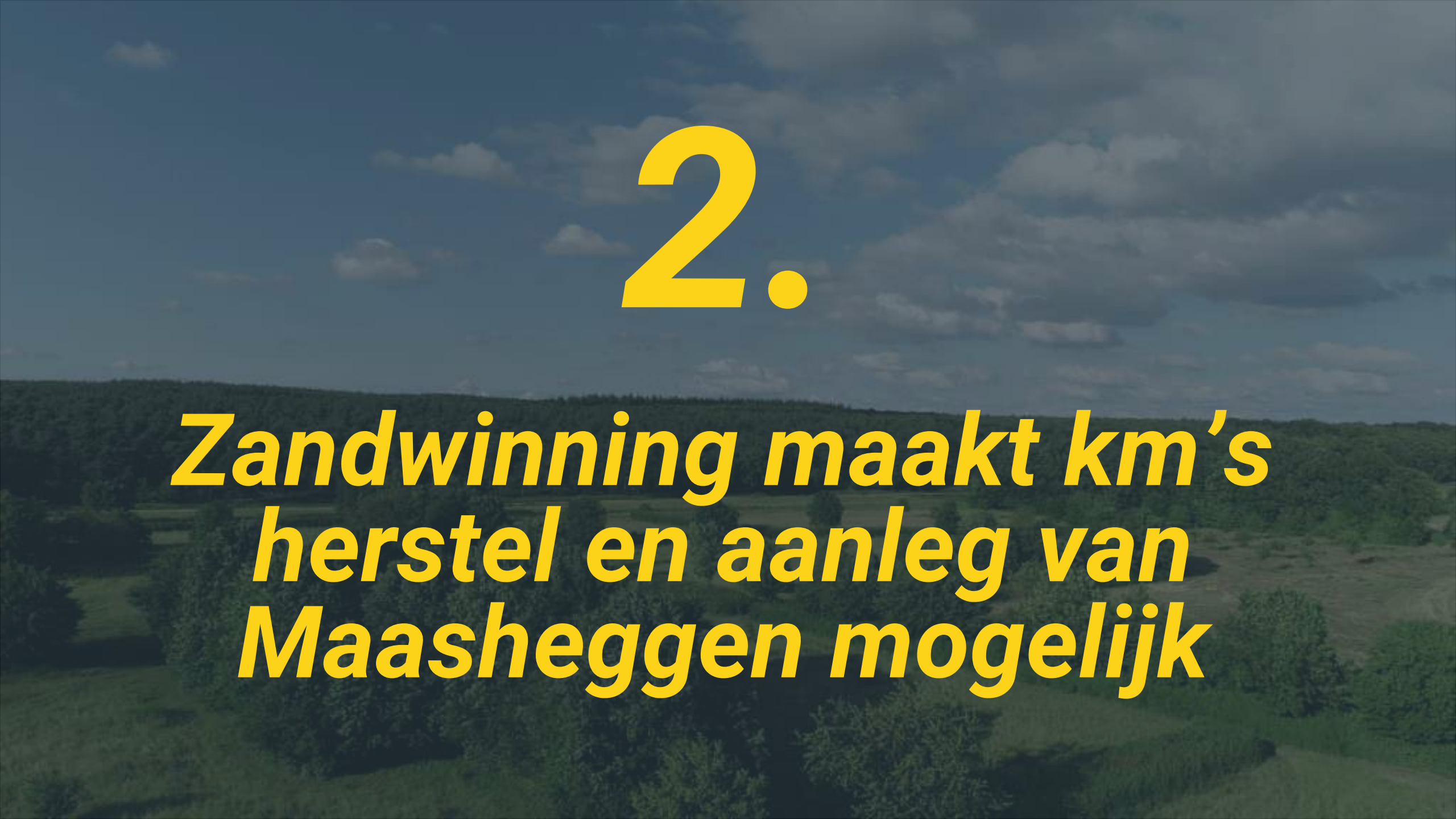
- In startnotitie eerste inventarisatie van opgaven, kansen, en denkrichtingen voor meerwaarden
- Filosofie Teunesen: Het creëren van meerwaarden staat centraal

Wat het uiteindelijk wordt...

- Hangt af van draagvlak en andere ideeën
- Daarover willen we graag in gesprek (participeren)
- Startnotie is uitnodiging voor dit gesprek

Bewijs dat het kan





2.

***Zandwinning maakt km's
herstel en aanleg van
Maasheggen mogelijk***

An illustration showing four hands of different skin tones pointing towards a central 3D model of a city. The city model includes various buildings, a wind turbine, a bridge, and green spaces. The background is a solid light blue color.

3.

*Er zijn veel kansen, maar er is
nog géén vastomlijnd plan*

Er is nog géén vastomlijnd plan...



eldorado
parken.nl



... maar wel denkrichtingen voor meerwaarden



Geen tot zeer beperkt Maasheggenherstel

Zonder gebiedsontwikkeling verandert het gebied ook.

1. Herstel cultuurhistorisch Maasheggenlandschap



Wikimedia / D.J. Bergsma



Pixabay / Rottonara



Flickr / Cazalegg

Maasheggen op kleine schaal

Dwarsverbindingen opstarten

Wat en hoeveel meerwaarden er gerealiseerd kunnen worden hangt o.a. af van hoeveel er gegraven wordt. Hoe meer zandwinning, hoe meer er mogelijk is op het gebied van meerwaarden.

Deze **afweging** van 'impact' vs 'meerwaarden' willen we samen tijdens het **participatietraject** maken.

UNESCO waardig Maasheggengebied



Nederlandse Unesco Commissie / VNC / Den Haag

Kansen

- + Zoetwaterplas compenseert voor opstuwing waardoor grootschalig herstel Maasheggenlandschap mogelijk wordt
- + Gebied wordt aantrekkelijker voor planten, dieren en bewoners

Risico's

- Zandwinning is flinke ingreep in landschap en tast aanwezige waarden aan
- Locatie en plek moeten daarom zorgvuldig worden afgewogen

1

2

3

Zonder gebieds-ontwikkeling

Gebieds-ontwikkeling haalbaar met zandwinning

Gebieds-ontwikkeling haalbaar met meer zandwinning



2. Kansen voor recreatieve voorzieningen

1

Struinpaden



Unsplash / Ron Szalata



Unsplash / Lucas Favre

2

Terassencamping



Unsplash / Mak Flex



Unsplash / Denise Jans



Unsplash / Toby Dagenhart

3

Jachthaven aan de Maas

Kansen

- + Terrassencamping en jachthaven bij kern Mook zorgen voor positieve, sociaal economische impact
- + Toevoegen van langzame recreativeroutes (fietsen en wandelen) aan het Maasdal

Risico's

- Nieuwe recreanten mogelijk niet gewenst
- Camping moet voldoende maat hebben om levensvatbaar te zijn
- Opstuwende elementen vereisen compensatie en toestemming van het waterschap en RWS

3. *Een alternatief voor de Cuijksesteeg*



1

Autoluwe straat



2

Splitsen van snel en
langzaam verkeer



3

Nieuwe recreatieve route(s)



Kansen

- + Autoluwe straat: aanwezige Maasheggen en bomenlaan zorgen direct voor mooie route
- + Splitsen van langzaam (fietsen en wandelaars) en snel (auto's) verkeer
- + Relatief kleine ingreep

Risico's

- Autoverkeer zal via een andere route moeten rijden (aandachtspunt)

4. Water als nieuwe waarde



Zonder gebieds-ontwikkeling

Gebieds-ontwikkeling haalbaar met zandwinning

1

Zoetwaterbuffer

2

Natuurvriendelijke oevers

3

Groene eilanden

4

Lokale waterrecreatie

5

Zoetwaterplas



Unsplash / Larry Costales



Unsplash / Jonathan Fors



Polyfern



Unsplash / Mak Flex

Kansen

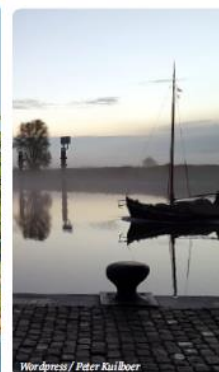
- + Zoetwaterplas compenseert voor opstuwing Maasheggen
- + Natuur toevoegen (groene eilanden en natuurvriendelijke oevers)
- + Waterbuffer voor landbouw en natuur tijdens droge periodes
- + Lokaal zwemstrandje dat voor bewoners om de hoek ligt

Risico's

- Zandwinning is flinke ingreep in landschap en tast aanwezige waarde aan
- Locatie en plek moeten zorgvuldig worden afgewogen

Gebieds-ontwikkeling haalbaar met meer zandwinning

5. *Gezicht naar de Maas*



Kansen

- + De kern Mook krijgt weer een gezicht naar de Maas door Maasboulevard of dorpsweide
- + Voor bewoners kan er een fijne groene plek aan het water ontstaan

Risico's

- Een Maasboulevard kan mogelijk bijdragen aan opstuwing. Dit zal moeten worden gecompenseerd
- Een toestroom van recreanten is mogelijk niet wenselijk



Maasboulevard

6. Lokale duurzame energie



1

Drijvende zonnepanelen

2

Thermische energie uit
oppervlaktewater

Kansen

- + Geen landbouwgrond opofferen :
door drijvende zonnepanelen
- + Lokale duurzame energie

Risico's

- Mogelijk is het landschappelijk
niet wenselijk



7. *Krachtige verbinding tussen landbouw en natuur*

Zonder
gebieds-
ontwikkeling

Gebieds-
ontwikkeling
haalbaar met
zandwinning

1

Agrarisch natuurbeheer

2

Nevenactiviteiten

3

Nieuwe teelten



Kansen

- + Nieuwe natuur en recreatie biedt agrariërs mogelijkheden om te extensiveren ipv intensiveren



Risico's

- Ondernemersrisico

Gebieds-
ontwikkeling
haalbaar met
meer
zandwinning

Op weg naar een breed gedragen plan



eldorado
parken.nl

Inviator



Teunesen
eldorado parken

Concept: Participatie- en communicatieplan
voor de verkenningsfase van een (mogelijke)
gebiedsontwikkeling in het Maasdalen

April 2025

Participatie- communicatieplan voor de (mogelijk) verkenningsfase

- De gemeenteraad beslist uiteindelijk of er geparticipeerd gaat worden.
- Voorstel voor een uitgebreid participatietraject (10 stappen) in verkenningsfase



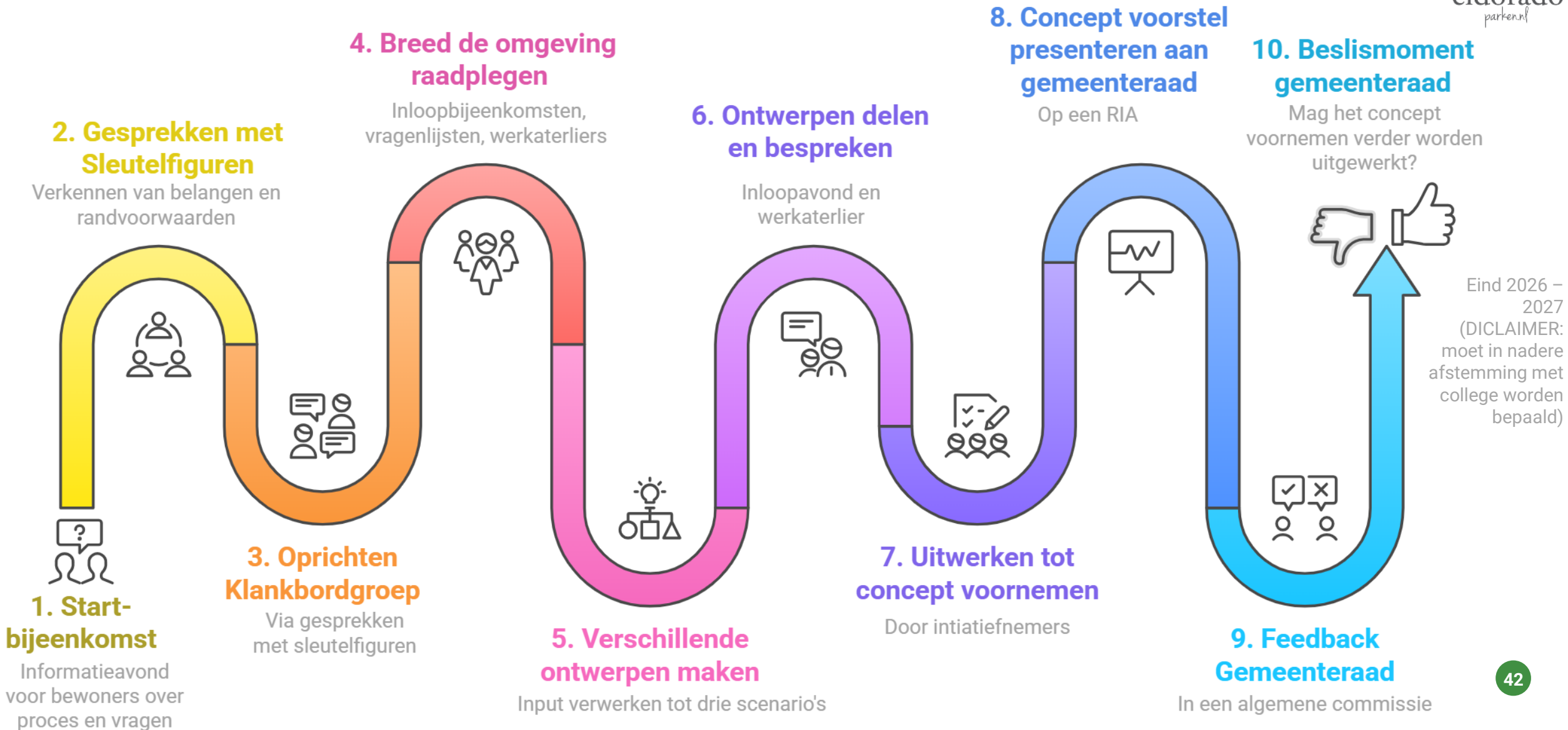
***We willen inwoners en belanghebbende
stap voor stap meenemen om samen tot
een breed gedragen plan te komen***

Participatietraject verkenningfase

'10 stappen'



eldorado
parken.nl



An illustration showing four hands of different skin tones pointing towards a central 3D model of a city. The city model includes various buildings, a wind turbine, a bridge, and green spaces. The background is a solid light blue color.

3.

*Er zijn veel kansen, maar er is
nog géén vastomlijnd plan*

3. Kernpunten



1. Het winnen van zand is van **nationaal belang** en een **kans** voor gebiedsontwikkeling
2. Zandwinning maakt km's herstel en aanleg van **Maasheggen** mogelijk
3. Er zijn veel kansen, maar er is nog **géén vastomlijnd plan**

4. Vooruitblik

Nu

Toelicht op Startnotitie en Participatie- en Communicatieplan aan de raad.

9 april 2025

Algemene commissie om input te geven en vragen te stellen over opleverde documenten.

4 juni 2025

Algemene commissie voor bespreking raadsvoorstel.

4 april 2025

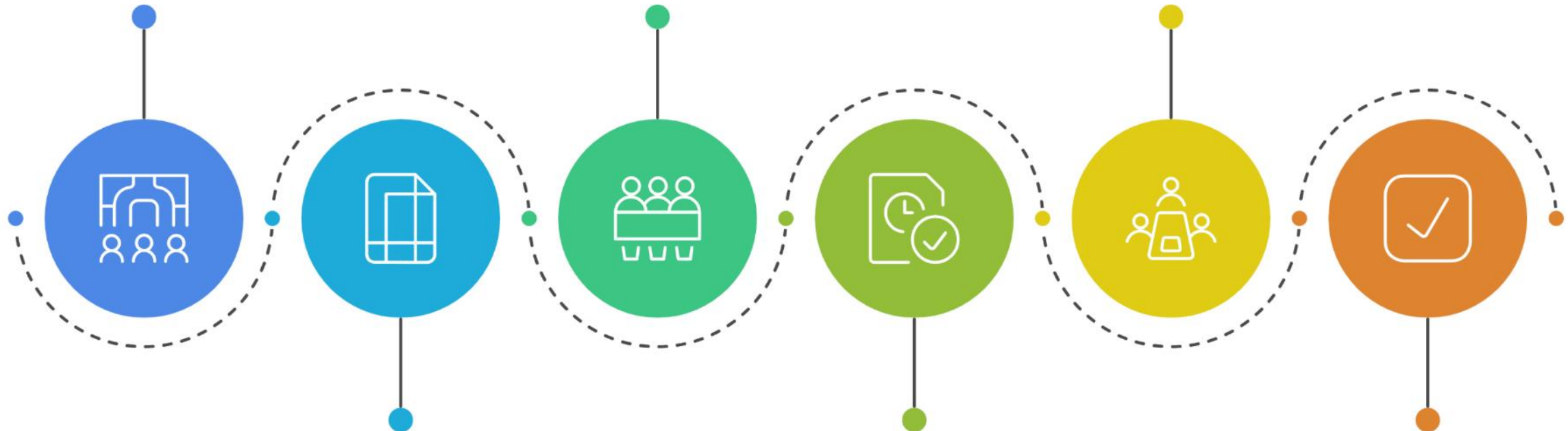
Delen van concept documenten Startnotitie en Participatie-Communicatieplan.

21 april 2025

Fracties kunnen tot 21 april schriftelijk input meegeven.

12 juni 2025

Raadsvergadering en besluitvorming over het wel/niet doorgaan naar verkenning.



5. Afsluiting



**Bedankt voor uw aandacht.
Nog vragen?**