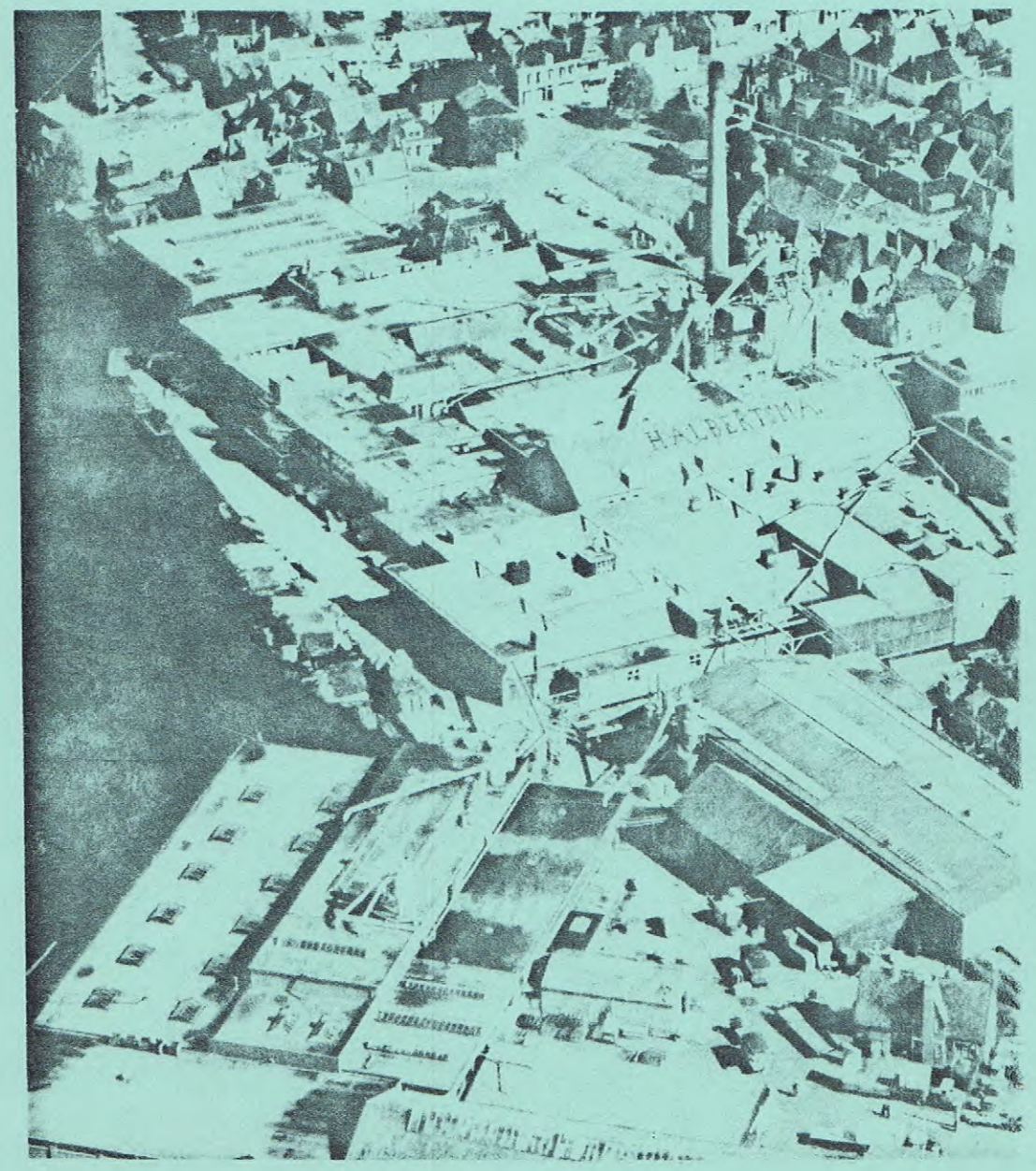
GEMEENTE IDAARDERADEEL

OPDRACHTPROGRAMMA INVULLING HALBERTSMA GROUW.

Een ideeënschets voor de invulling van het v.m. fabrieksterrein van Halbertsma B.V. ten zuiden van de Rjochte Grou.



INHOUD.

		Blz.
I.	Inleiding	2.
II.	Waar gaat het om.	6.
III.	Doel, omvang en karakter van de opdracht.	12.
IV.	Stedebouwkundige omschrijving van de opdracht.	17.
V.	Bouwtechnische omschrijving van de opdracht.	21.
VI.	Procedure bepalingen e.d.	23.

Bijlagen.

1. Sanering fabriekscomplex Halbertsma B.V. (globale exploitatie opzet).

2. Bestemmingsplan Kom Grouw - De Baai.

3. Voorstel aanwijzing beschermd dorpsgezicht.

4. Kaartmateriaal schaal 1:1000/500, plangebied (kadastralegegevens).

5. Plankaart Bestemmingsplan Kom Grouw, (B 20 1C - 4).

I. INLEIDING.

Onlangs is de gemeente Idaarderadeel eigenaar geworden van een deel van het fabrieksterrein van Halbertsma B.V.
Het terrein ligt ten zuiden van de Rjochte Grou en sluit direct aan op de oude dorpskern van Grouw (zie kaart, bladz. 3).

Het ligt in het voornemen om hier, in de jaren '83 - '87 zo'n 200 woningen te realiseren. Het overgrote deel daarvan, zal huurwoningen betreffen.

Bij het realiseren van het project zal een financiële bijdrage (ca f 5.500.000,--) van het rijk worden verkregen.

Teneinde in een vroegtijdig stadium de juridisch-planologische situatie te kunnen vaststellen (mede gezien tegen het licht van de bijdragen van de rijksoverheid), is onlangs een globaal bestemmingsplan opgesteld. Dit plan zal in mei voor de eerste keer ter visie worden gelegd.
Bij het plan is een stedebouwkindige schets gevoegd, aangevende welke inrichting van het gebied mogelijk is op basis van de "beperkingen" die er gelden, zowel t.a.v. de ligging (beschermd gebied) als de krappe financiële ruimte.

Het bouwen van de woningen zal geschieden in een samenwerkingsverband (projectteam) tussen de gemeente Idaarderadeel, de Projectgroep Noord en de woningbouwvereniging Midden Friesland.

Gelet op de ligging van het terrein, de beperkte financiële speelruimte m.b.t. de bouwsom van de woningen en de krappe exploitatie opzet van het betrokken gebied, acht het projectteam het gewenst om t.a.v. de architecten keuze een wat andere procedure te volgen.

Men acht het gewenst, om voordat tot een definitieve opdracht wordt overgegaan, de beschikking wordt verkregen over meedere (totaal) visies op het onderhavige gebied.
Daartoe wil men 5 architectenbureau's de gelegenheid geven om tegen betaling en onder voorwaarden haar visie op het gebeuren te geven. Deze procedure komt globaal overeen met het "verlenen van een meervoudige opdracht", zoals beschreven in de brochure "architecten keuze" van de B.N.A. c.s. (Kon. Mij. tot Bevordering van de Bouwkunst; Bond van Nederlandse Architecten, uitgegeven april 1978, Amsterdam).

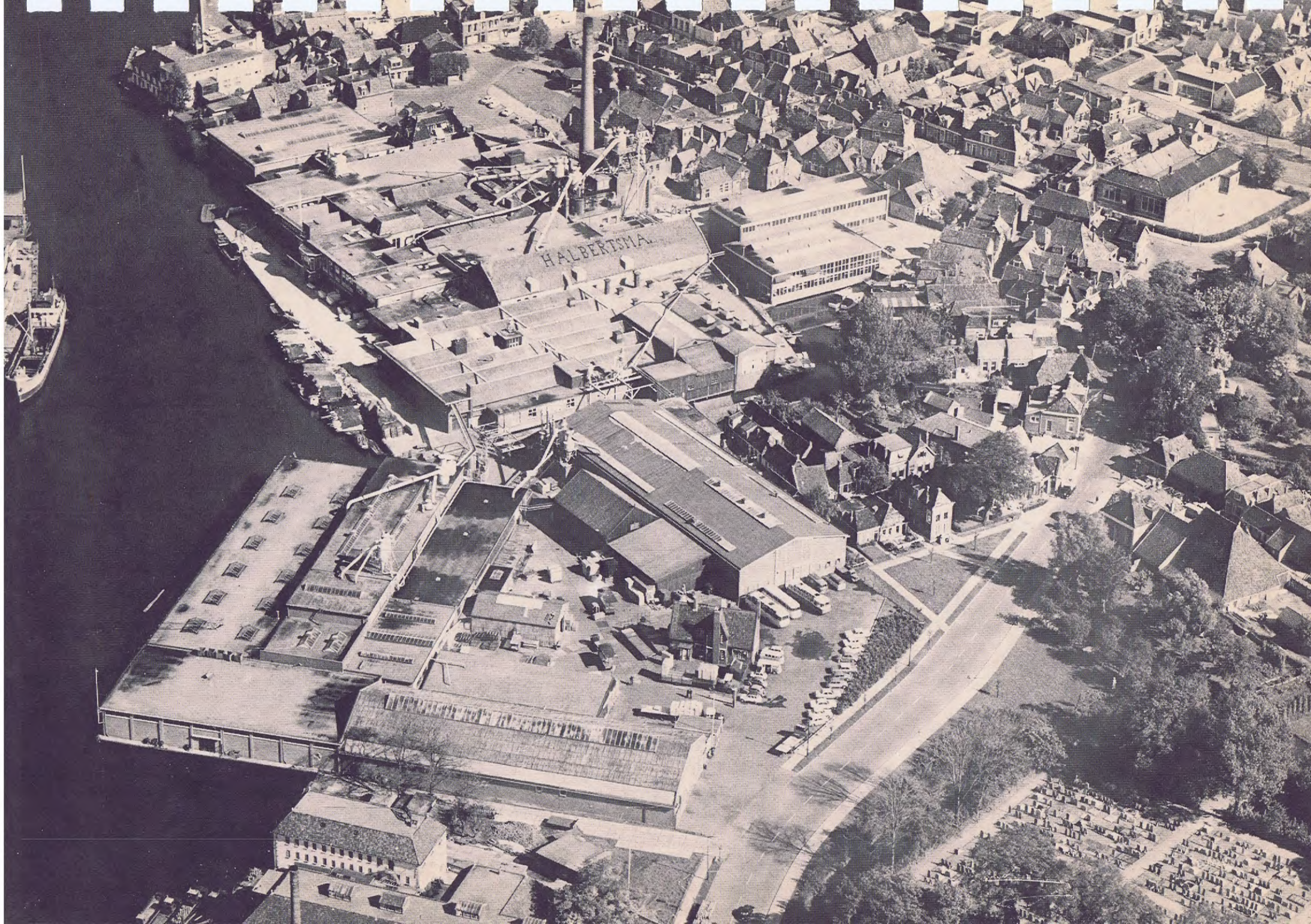
Situatie fabrieckskompleks
ten zuiden van de Rechte Grou
schaal 1:10.000, 11,4,'82

Het ligt in het voornemen van het projectteam om uit de inzendingen een keuze te doen en het betrokken bureau een opdracht te verstekken voor het definitief uitwerken van ongeveer 50% van het totaal aantal te bouwen woningen.

In het navolgende zal o.m. worden ingegaan op:

* het karakter van de opdracht;
* de omschrijving van de opdracht;
* de voorwaarden;
* de honorering;
* de beoordeling van de diverse voorstellen e.d.

.-.-.-.-.-.-.-.


HALBERTSMA

II. Waar gaat het om.

In de inleiding is reeds gesteld, dat het gebied aan een aantal (belangrijke) beperkingen onderhevig is.
De belangrijkste daarvan zijn in het kort weergegeven:

A. de exploitatie opzet van het plangebied;

B. de financieringsvorm van de te bouwen woningen;

C. de ligging van het gebied t.o.v. de kom en het water.

ad A.

Het plan komt tot stand met aanzienlijke financiële bijdragen van het Rijk. Het gaat daarbij om een bedrag van ca ƒ 5.500.00,--, verdeelt over een bijdrage inzake:

* de verwerving van:	±	ƒ 2.425.000,--
* de sloopkosten van:	±	ƒ 1.065.000,--
* bijzondere openbare-werken van:	±	ƒ 180.000,--

Ondanks deze bijdragen, welke stoelen op bestaande en veel gebuikte regelingen, is het plan nog niet exploitabel. Uit een globale becijfering is gebleken, dat de kavelprijs voor de woningen ondanks deze bijdragen op ca ƒ 25.000,-- zou uitkomen.
Een bedrag wat véél te hoog is,m.n. voor sociale woningbouw.
Een lokatie subsidie van ruim ƒ 9.500,-- per kavel zal de toekomstige kavelprijs dan ook tot een aanvaardbare hoogte (± ƒ 15.000,--) kunnen terugbrengen.

Naast de normale kosten, zoals die in een dergelijk complex zullen voorkomen, betekent dit, dat de exploitatie opzet op z'n minst kwetsbaar genoemd mag worden.

Als bijlage 1 is bijgevoegd de saneringsaanvrage aan de Minister van V.R.O. Hoewel de aanvrage een globaal karakter heeft (een groot aantal kosten zijn nog onzeker) maakt deze aanvrage vorenbeschreven situatie wel duidelijk.

ad B.

Normaliter wordt in een plan een financieringsvorm voor de woningbouw gekozen waarbij de vrije sector bouw een belangrijk steunpunt vormt voor de exploitatie opzet.
Ook in Grouw, waar plannen van de laatste 10 jaar zo'n 30 á 35% woningen van een dergelijke categorie bevatten.

Gelet op de huidige (woning)markt situatie, een niet meer haalbare zaak.
Zelfs de z.g.n. premie woningen lopen heden ten dage zeer moeilijk.

Om die redenen is in de exploitatie opzet voorshands uitgegaan van de volgende verdeling naar financieringsvorm.

* ± 110 woningwetwoningen (waarvan 40 1+2);

* ± 60 premie A woningen;

* ± 15 premie B woningen;

* ± 15 vrije sector woningen.

In overleg met betrokkenen wordt voorgesteld deze aantallen te vertalen naar uitendelijk zo'n 75 premie huurwoningen en zo'n 110 woning wetwoningen. De 15 vrije sector woningen zijn voorshands gehandhaafd.

Ook deze opzet maakt het plan financiël gesproken niet "sterker". De huurprijs en de bouwsom zullen laag moeten zijn, in deze tijd van economische teruggang en bezuinigingen.

ad C.

Een groot deel van de Kom van Grouw wordt binnenkort aangewezen als beschermd dorpsgezicht.(Zie kaartje bladz. 8).

In bijlage 3 (de aanvrage daartoe) is een uitgebreide beschrijving opgenomen van het gebied inclusief een motivatie om tot aanwijzing te komen.

Het plangebied grenst voor een groot deel aan het oude Kom gebied. Dit betekent dat er bijzondere aandacht moet worden besteed aan de inrichting en verschijningsvorm van met name het noordelijk plangebied.
De overgang tussen "oud en nieuw" vraagt in dezen dan ook een bijzondere benadering.

VERKLARING

gebied waarvoor bescherming is gerechtvaardigd

0 30 60 m

Een ander element in dit geheel vormt de relatie met het water. Van oudsher is Grouw een dorp (zie kaart, bladz.10) waarbij het "water" in het ruimtelijk beeld een dominante rol vervult.

Hoewel het overgrote deel van de vaarten - sloten is verdwenen, zijn er genoeg (resterende) elementen overgebleven om die relatie ook heden ten dage nog vorm en inhoud te geven.

Vrijwel over de gehele lengte (± 450 m) grenst het plangebied aan het water van de Rjochte Grou.

Een situatie die om specifieke aandacht vraagt.

Naast vorengenoemde aspecten, speelt dan nog de onlangs afgekomen beperkingen m.b.t. de totale bouwsom van de woningwetwoningen (ca f 105.500,--) en de bijzondere omstandigheid, dat eerst op ca 20 m diepte de vaste zandlaag voorkomt.

Een in het geheel niet te onderschatten omstandigheid.

Het karakter van de opdracht zou nu als volgt omschreven kunnen worden.

"Trachten om binnen de genoemde beperkingen een zodanig woonmilieu (bebouwd en onbebouwd) te scheppen, dat het plangebied in relatie tot de Kom van Grouw en het water een wervend geheel gaat vormen".

De bedoeling is, dat een totaal visie op het gehele gebied wordt gegeven, zonder dat overigens daarbij essentiële details over het hoofd worden gezien.

Het gaat daarbij eerder om de filosofie van waaruit wordt geredeneerd, dan om een bestek en tekeningen van de te bouwen woningen.

Ter oriëntatie van het gebied is op bladz. 11 een straatnamenkaartje opgenomen van de belangrijkste straten in de directe omgeving.

.-.-.-.-.-.-.-.-.

Minuutplan Grouw omstreeks 1810.

0 30 60 m

MINNE FINNE
PIKMEER
RECHTE GROU
WESTERBUURT
ZEVENHUIZEN
kade
oenraadspaden
kerkstraat
valmaweg
halbertsma plein
doorbraak
gedempte haven
raadhuisstraat
hoofdstraat
gedempte haven
hoofdstraat
meersweg
oosterveldstraat
OOSTERVELD
oosterveldstraat
meer
palvijoenstraat
parkstraat
mr. p.j. troelstrawei
j. nieuwenhuisstraat
molenstraat
meersweg
parallelweg
0 30 60 m

III Doel, omvang en karakter van de opdracht.

III.1. Het doel van de opdracht is om, aan de hand van een vijftal ontwerpen te komen tot een keuze van een architect welke ca 50% van het totaal aantal te bouwen woningen (± 100) zal uitwerken (bestek en tekeningen).

III.2. Het resterend deel wordt op basis van het gekozen totaal ontwerp verder uitgewerkt.

III.3. De onder III.1. genoemde uitwerking, dient binnen 4 maanden na het verstrekken van de definitieve opdracht besteks gereed te zijn.
Het gaat hierbij dan om minimaal 20 en maximaal 50 woningen (1e fase planinvulling).

III.4. Globaal gesproken zullen in het betrokken gebied ca 200 woningen moeten worden gebouwd, volgens onderstaande verdeling.

± 110 woningwetwoningen (inclusief 40 woningen voor z.g.n. kleine huishoudens);

± 75 premie huurwoningen;

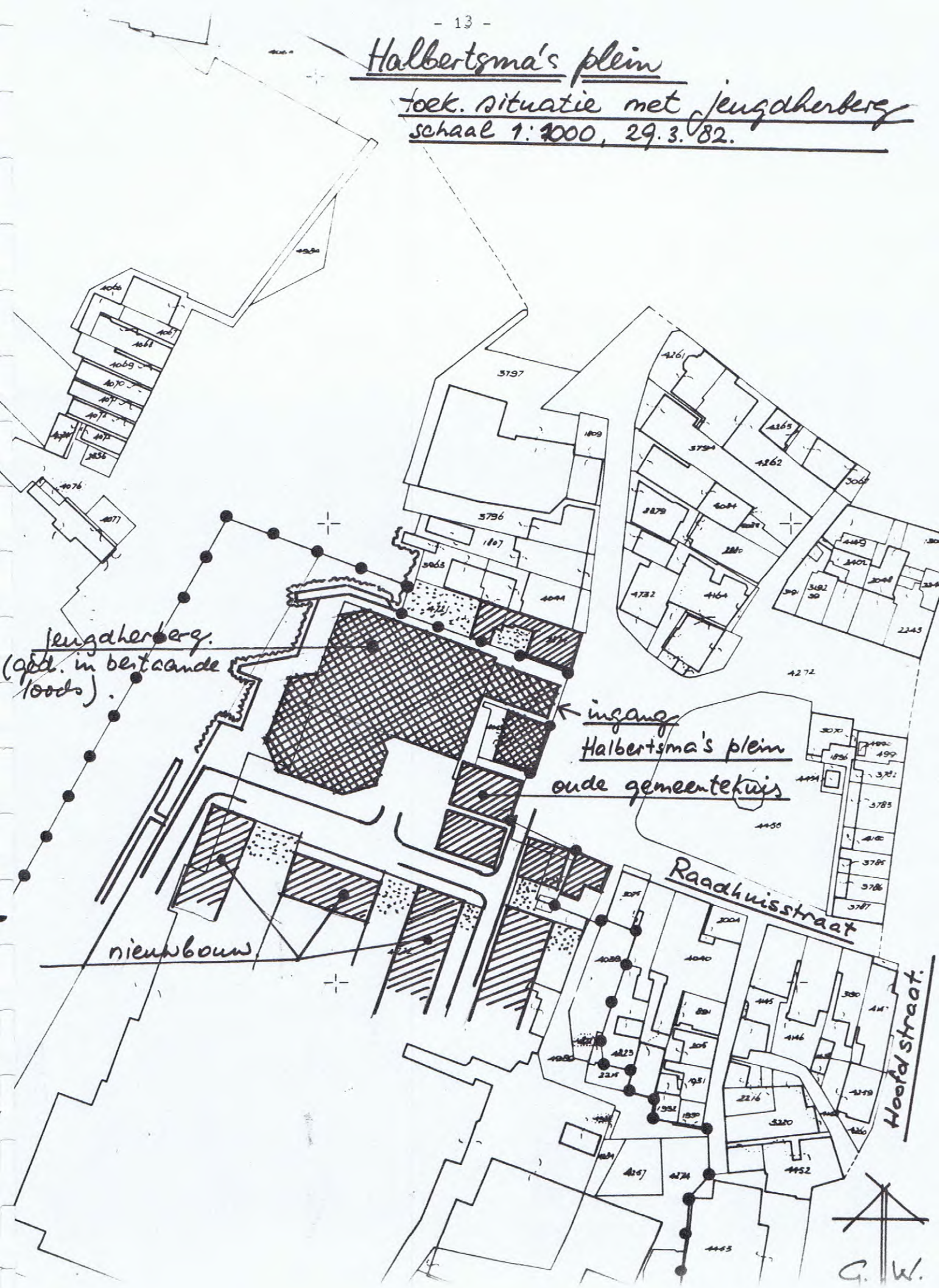
± 15 vrije sectorwoningen;

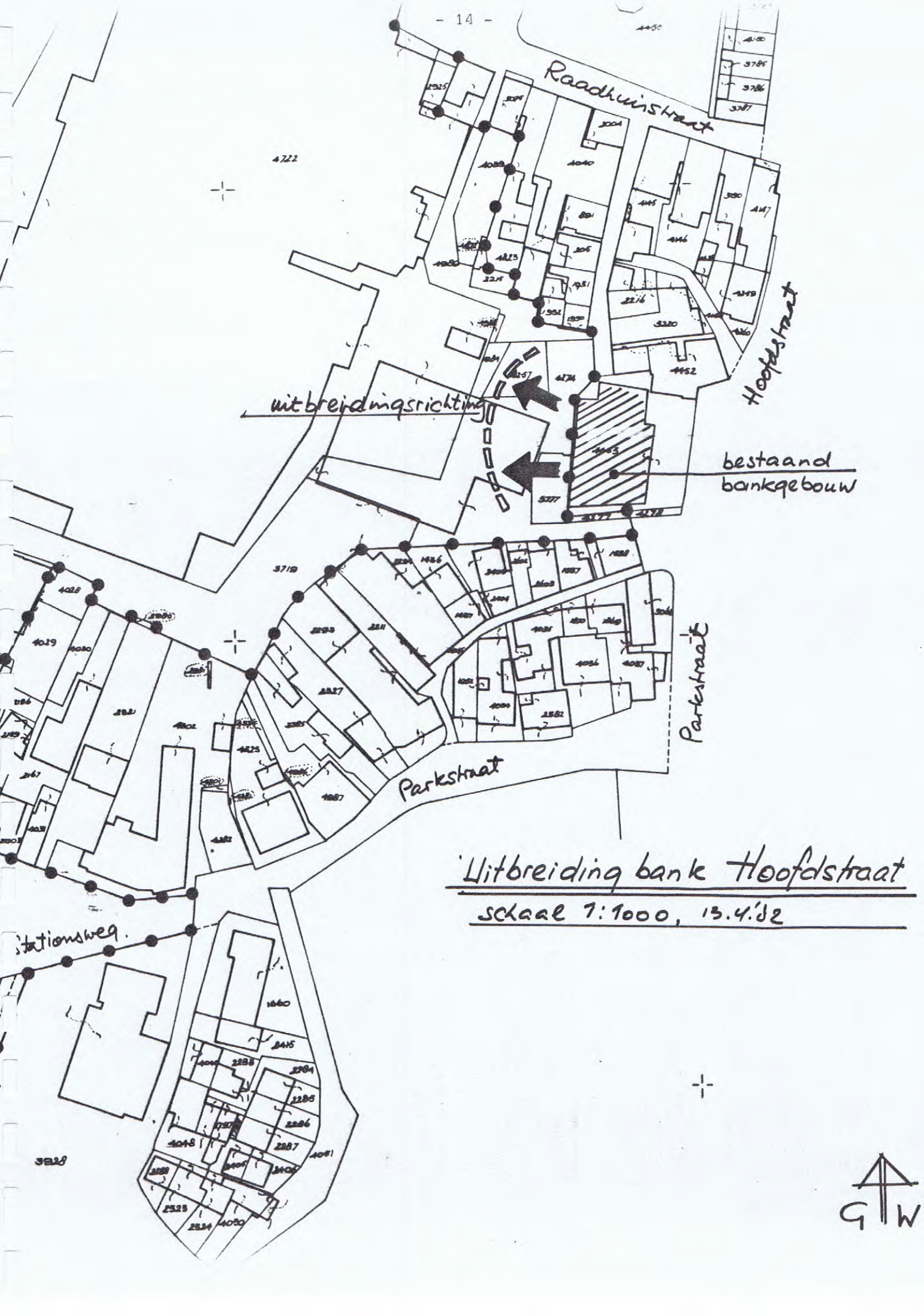
Daarnaast dient rekening te worden gehouden met ca 5200 m2 centrum voorzieningen, waarvan ca 2500 m2 is bestemd voor de bouw van een jeugdherberg in een bestaande "loods" aan het Halbertsma"s plein (zie kaartje, bladz. 13) en ca 500 m2 voor de uitbreiding van een bankgebouw aan de Hoofdstraat (zie kaartje, bladz. 14).

III.5. De ideeënschets dient minimaal inzicht te verschaffen in de stedebouwkundige en architectonische verschijningsvorm van de toekomstige woonwijk, met inachtneming van de in de navolgende hoofdstukken te formuleren voorwaarden e.d.

Halbertsma's plein

toek. situatie met jeugdherberg
schaal 1:1000, 29.3.82.





Uitbreiding bank Hoofdstraat

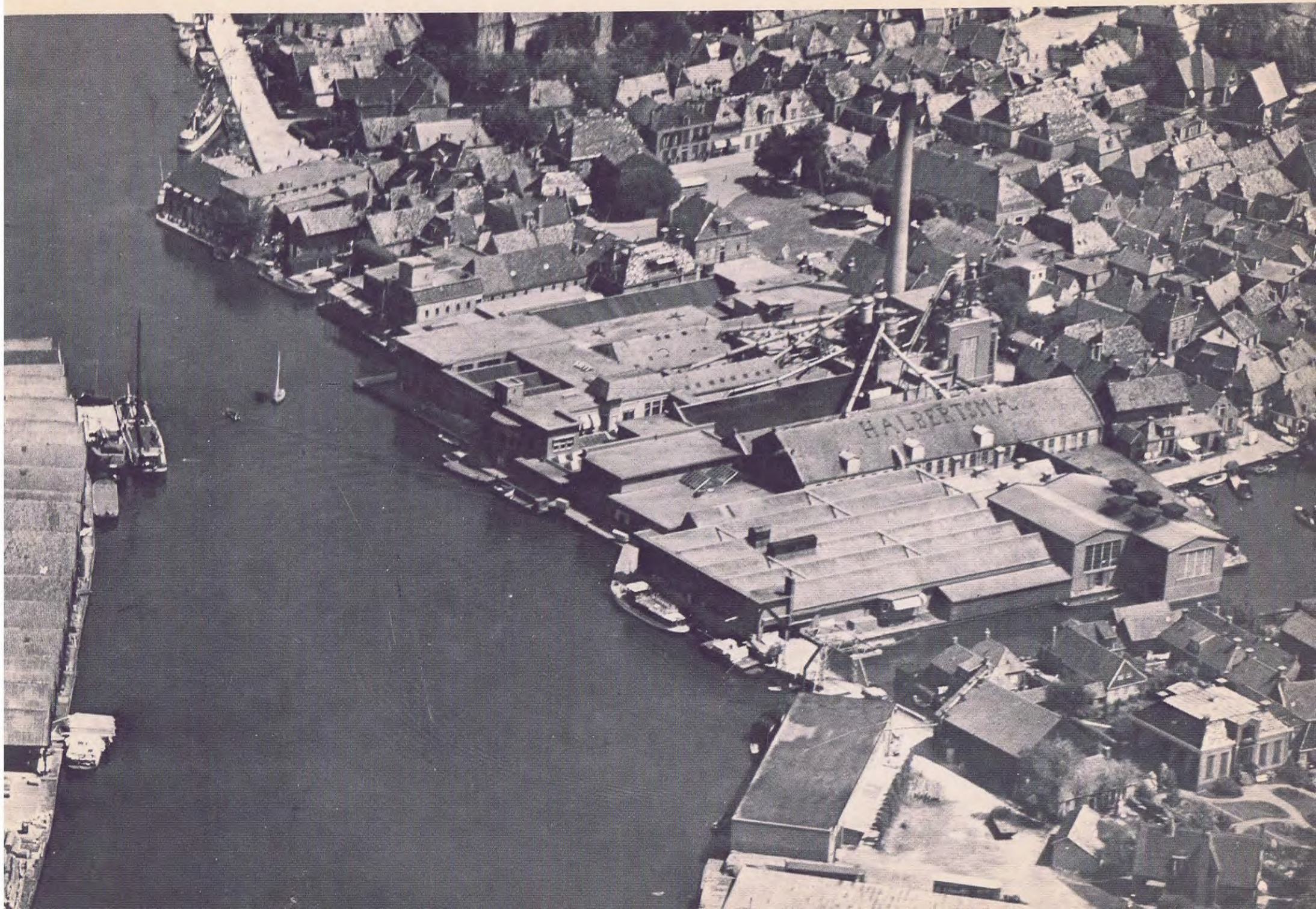
schaal 1:1000, 13.4.'82

III.6. Deze (meervoudige) opdracht wordt verstrekt aan de navolgende architectenbureau's :

* Architectenbureau Olsmeijer/de Graaf B.V. (Groningen);
* Architecten en Ingenieursbureau Sterenberg N.V. (Ter Apel);
* Samenwerkingsplaats voor architectuur (Makkum/Drachten);
* Architectenbureau Groenwold B.V. (Eelde/Paterswolde).
* A.G."75 Architecten-groepspraktijk B.V. (Leeuwarden);

III.7. Als honorering is een bedrag van ƒ 5.000,-- (exclusief B.T.W.) per bureau gereserveerd.

.-.-.-.-.-.-.-.


HALBERTSMA

IV Stedebouwkundige omschrijving van de opdracht.

IV.1. De opgave dient te worden uitgewerkt binnen de voorschriften van het bestemmingsplan Kom Grouw - De Baai, m.n. voor wat betreft artikel 10 lid 7 van de voorschriften.
In aansluiting daarop kan het navolgende nog specifiek worden genoemd.

IV.2. Minimaal dient rekening te worden gehouden met ca 200 woningen, welke qua aantallen verblijfseenheden (VE) zich als volgt (ongeveer) zullen verhouden. 1).

* ± 40 woningen met 1½ - 2½ verblijfseenheid (VE);
* ± 70 woningen met 3 - 4 VE;
* ± 50 woningen met 3½ - 4½ VE;
* ± 25 woningen met 4 - 5½ VE;
* ± 15 woningen met 4½ - 6 VE.
  Het aantal VE's is indicatief.

De laatste 15 woningen vallen in principe buiten de opdracht, alhoewel de ligging ervan in het geheel wel moeten worden bepaald.

IV.3. Bij de planopzet dient rekening te worden gehouden met een gefaseerde opzet, waarbij het mogelijk moet zijn om in 5 achtereenvolgende jaren zo'n 40 woningen te realiseren, verdeeld over een tweetal lokaties die in principe niet op elkaar zullen aansluiten.

IV.4. In het noordelijk plandeel, dient de overgang land-water te geschieden via een "kadeachtige" inrichting, waaraan het in principe mogelijk moet zijn hetzij direct of indirect (via steigers b.v.) boten aan te leggen.

IV.5. De relatie met het water dient in z'n algemeenheid zo uitputtend mogelijk te worden gebruikt.

IV.6. Bij de uitmonding van De Baai op de Rjochte Grou dient ruimte te worden vrij gehouden voor een jachthaven van bescheiden omvang.

1). Hierbij moet worden aangetekend, dat het Ministerie van V.R.O. er naar streeft, het aandeel zgn. kleine woningen (3½ VE en minder), zowel in de woningwet- als in de premiehuur-sfeer op zo'n 40 à 50% te brengen.

IV.7. De brug over De Baai is dezelfde welke nu aanwezig is op het fabrieksterrein.

IV.8. Het gebied rond de genoemde jachthaven en de brug dient een soort spilfunctie te verkrijgen tussen het noordelijk- en zuidelijk plangebied. In dit gebied dient de resterende centrum-voorzieningen (ca 2500 m2) een plaats te verkrijgen. Gedacht wordt daarbij aan bebouwing t.b.v. voorzieningen die een nauwe relatie hebben met het water.

IV.9. Bij de planopzet dient als alternatief voor deze ca 2500 m2 centrumvoorzieningen rekening te worden gehouden met een invulling met woningen (inspelen markt situatie).

IV.10. Bij de planontwikkeling dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de Westerbuurt, een direct oostelijk van de plangrens en zuidelijk van De Baai gelegen buurtje waarvan het herstel en behoud van het karakter dient te worden nagestreefd.
Bijzondere aandacht verdient de overgang tussen "oud en nieuw" (zie kaartje bladz. 19).

IV.11. De Stationsweg en aansluitend daarop het meest westelijk deel van de Parkstraat dient een herinrichting te ondergaan, waarbij het karakter meer in overeenstemming met de omgeving wordt gebracht.
Bij de overgang Stationsweg - Parkstraat moet een parkeerterrein van bescheiden omvang komen.

IV.12. Conform de wet geluidhinder, dienen maatregelen te worden getroffen t.b.v. de geprojecteerde woonbebouwing langs de Stationsweg.
Dit kan (zal) beperkend werken op deze bebouwing. Desondanks dient gestreefd te worden naar een stedebouwkundige oplossing die aansluit bij de bestaande bebouwing van de Stationsweg.

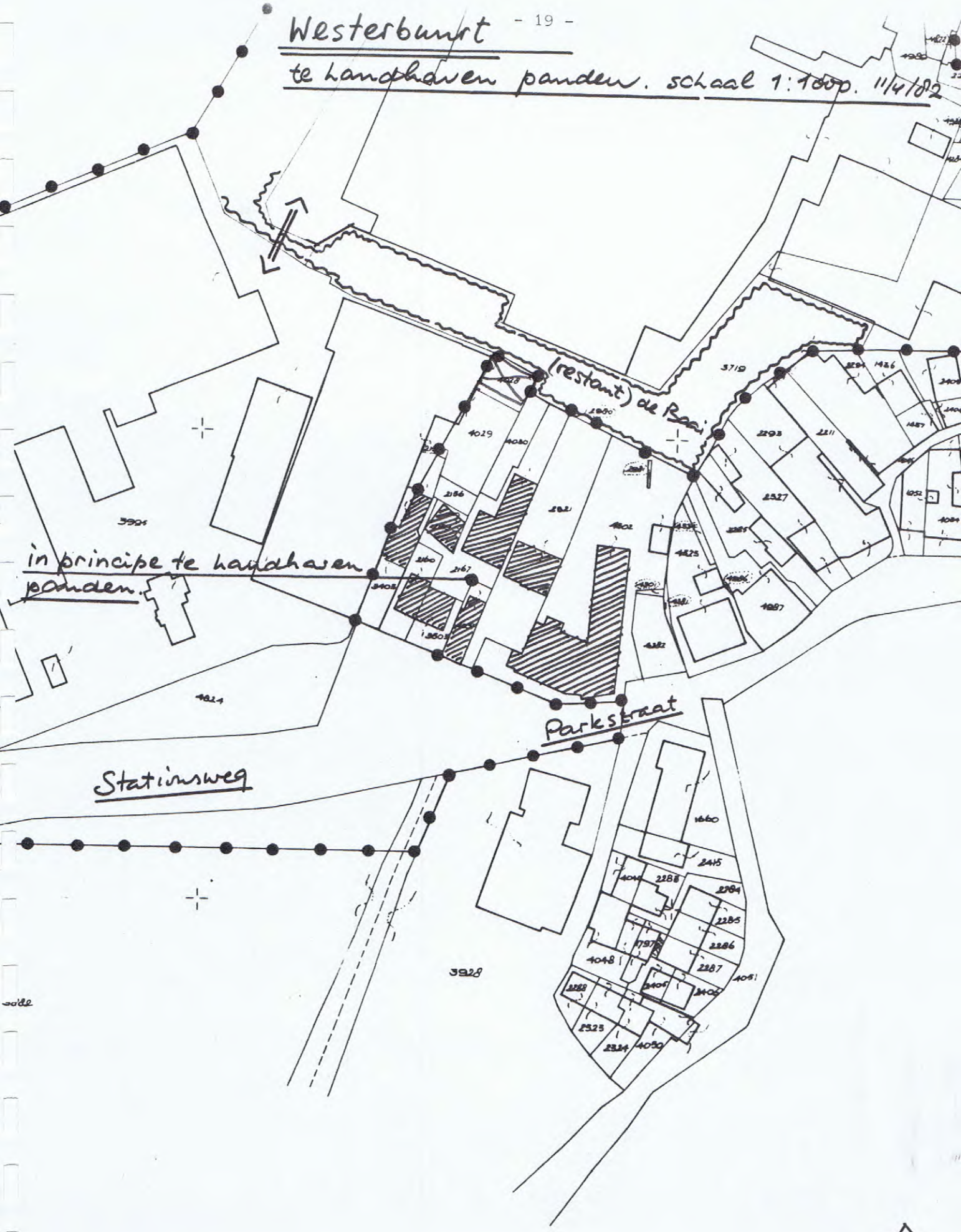
IV.13. Ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen dient gerekend te worden op 1,1 plaats per woning.
De situering daarvan (op eigen erf, inpandig, centraal of anderszins) mag niet domineren en bepalend zijn voor het woonmilieu.

IV.14. Een op het terrein staande kantoorkeet, t.b.v. de huisvesting van enige secretarie afdelingen dient zo lang mogelijk te kunnen worden gehandhaafd (minimaal tot 1-1-"86).
Zie hiervoor ook het kaartje op bladz. 20.

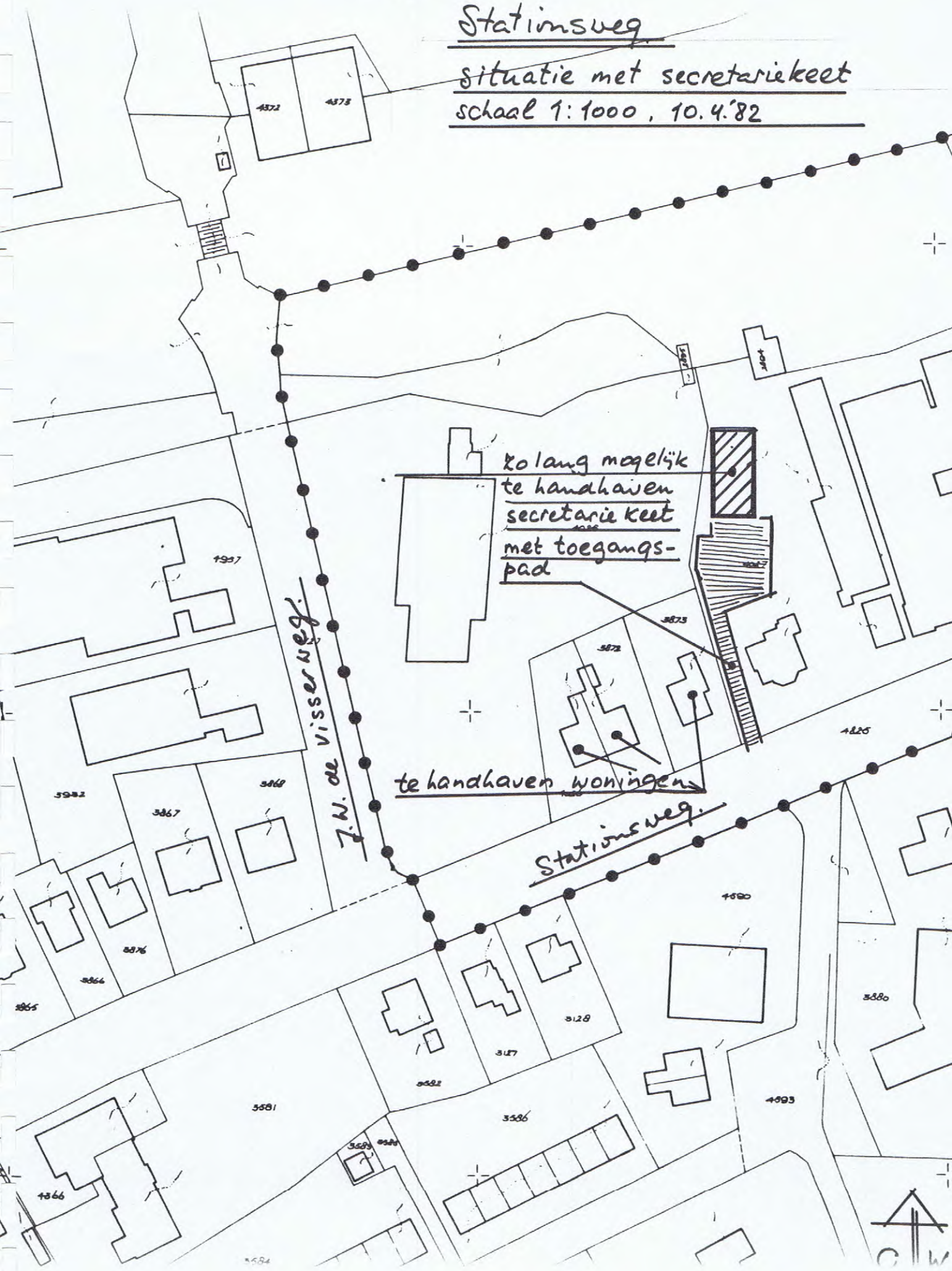
.-.-.-.-.-.-.

Westerbuurt

te handhaven panden. schaal 1:1000. 11/4/02



G W.


Stationsweg
situatie met secretariekeet
schaal 1:1000, 10.4.'82
zo lang mogelijk
te handhaven
secretarie keet
met toegangs-
pad
te handhaven woningen
J.W. de Visserweg
Stationsweg
4372
4373
4937
3872
3873
4825
3867
3868
3876
3866
3865
4890
3880
3128
3127
3581
3586
4893
4866

V. Bouwtechnische omschrijving van de opdracht.

De in dit hoofdstuk te noemen bedragen zijn inclusief 18% B.T.W.

V.1. Van de onder IV.2. genoemde aantallen woningen zullen er ca 110 in de woningwet sfeer worden gerealiseerd (1½ tot 4 VE) en ca 75 woningen in de premiehuur sfeer (3½ - 5½ VE).

V.2. Voor wat het huurnivo (prijspeil 1982) van de diverse woning typen, moet worden gedacht aan de navolgende bedragen.

Sociale woningbouw:	kleine woningen	± f 250,-- - f 400,--/mnd.
	eensgezinswoningen	± f 400,-- - f 450,--/mnd.
Premie huur woningen:	normale eensgezins-woningen	± f 450,-- - f 500,--/mnd.
	ruime eensgezins-woningen	± f 500,-- - f 550,--/mnd.

V.3. Als vertrekpunt m.b.t. de stichtingskosten (prijspeil 1982 en all in) van de woningen dient het volgende te worden aangehouden.

Sociale woningbouw:	kleine woningen	± f 69.000,--
	eensgezinswoningen	± f 105.500,--
Premie huur woningen:	normale eensgezins-woningen	± f 115.000,--
	ruime eensgezins-woningen	± f 125.000,--

V.4. Rekening moet worden gehouden met extra bouwkosten.
De lengte van de palen onder de woningen bedraagt gemiddeld 20 meter.

Ter toelichting nog het volgende:

In het sloopbestek is het verwijderen van het merendeel der palen niet opgenomen. Dat wil zeggen, dat deze blijven zitten en eventueel gebruikt kunnen worden voor de nieuwbouw.
Niet alle palen zijn daar overigens voor geschikt, doch het lijkt in zoverre de moeite waard, dat ze na het gereedkomen van de sloopwerken zullen worden ingemeten.
Er zijn op dit moment palen plannen van de bestaande (en te slopen) gebouwen bekend.

V.5. Voor wat betreft de grondkosten (prijspeil 1982) van de diverse woningen kan voorshands uitgegaan worden van de navolgende cijfers. 1).

Sociale woningbouw:	kleine woningen	± f 11.000,--
	eensgezinswoningen	± f 15.000,--
Premie huur woningen:	normale eensgezinswoningen	± f 20.000,--
	ruime eensgezinswoningen	± f 22.000,--

V.6. De woningen moeten, voorzover van toepassing voldoen aan:

* standaard referentie bestek sociale woningbouw;
* de werken en voorschriften van het Ministerie van V.R.O.;
* de model bouwverordening.

V.7. Gestreefd moet worden naar onderhouds- en energie arme woningen. Hierbij wordt ook gedacht aan: goten buiten de gevels, géén platte daken (m.u.n. bergingen e.d.) en géén zalinggoten.

V.8. Rekening moet worden gehouden met giet- en traditionele bouw voor zowel de woning wet woningen als de premie huur woningen.
Het toe te passen systeem dient (echter) voldoende flexibiliteit te bezitten om op ontwikkelingen in de komende jaren ('83-'87) op dit gebied te kunnen inspelen.

V.9. Ondanks het toepassen van bouwsystemen dient het woongebied voldoende gemeleerd van opbouw te zijn (zowel qua schaal als woningtype) waarbij basis uniformiteit en variatie op evenwichtige wijze worden behandeld.

.-.-.-.-.-.-.-.

1). De cijfers zijn (voor m.n.v. bergingen e.d.) gebaseerd op de saneringsnota (bijlage 1), waarbij gerekend is met een woningverdeling naar categorie zoals genoemd op bladz. 7.
Een ombouw naar huurwoningen (premie en woningwet) zal een bijstelling van de kavelprijzen tot gevolg (kunnen) hebben.

VI. Procedurele bepalingen e.d.

VI.1. Deze meervoudige opdracht wordt uitgeschreven door het projectteam "Invulling v.m. Halbertsmaterrein", waarbij de gemeente Idaarderadeel in eerste instantie als doorgeefluik en als coördinator zal funktioneren.

VI.2. Nadere vragen over deze opdracht kunnen mondeling worden gesteld op 7 mei 1982, tussen 13.30 en 15.00 uur ten gemeentehuize te Grouw.

VI.3. De plannen zullen worden beoordeeld door een team hetwelk op de navolgende wijze zal worden samengesteld.

- één lid, vertegenwoordigende de gemeente Idaarderadeel;
- idem, de Woningbouwvereniging Midden Friesland te Grouw;
- idem, de Projectgroep Noord te Gorredijk;
- idem, het Stedebouwkundige bureau Ir R. Hajema en Partners te Assen;
- idem, de Friese schoonheidscommissie Hûs en Hiem te Leeuwarden;
- idem, het Ministerie van C.R.M., Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist.
- idem, het Ministerie van V.R.O., Directie Volkshuisvesting te Leeuwarden.

VI.4. Het team kiest uit zijn midden een voorzitter.
Een ambtenaar van de gemeente Idaarderadeel zal optreden als secretaris.

VI.5. Het beoordelingsteam zal de ingezonden plannen beoordelen op de in de hoofdstukken IV en V beschreven stedebouwkundige- en bouwtechnische omschrijving van de opdracht.
Hierbij zal met name het gestelde onder IV.1., IV.4 en 5, IV.8 en 9, IV.10, IV.12, V.2 t/m 5 en V. 7 t/m 9 bijzonder zwaar wegen.

VI.6. Het team zal haar uitspraak (advies) schriftelijk motiveren en ter kennis brengen van het in hoofdstuk I (bladz. 2) genoemde projectteam, bestaande uit één vertegenwoordiger van de gemeente Idaarderadeel, de Woningbouwvereniging Midden Friesland en de Projectgroep Noord.

VI.7. Het projectteam zal op basis van de onder VI.6 genoemde beoordeling een keuze doen uit de ter tafel liggende plannen.
Het projectteam zal zowel het advies van het beoordelingsteam als zijn keuze ter kennis brengen van de inzenders.

VI.8. Tegen beslissingen van het projectteam is geen beroep mogelijk.
Besluiten worden genomen met gewone meerderheid van stemmen.

VI.9. De in te leveren stukken moeten minimaal inzicht verschaffen in:

* de verschillende de te bouwen woningtypen, waarbij gedacht wordt aan basisplattegronden en doorsneden (géén bestekstekeningen e.d.);
* het huurprijsniveau;
* de samenhang van het totale gebied (bebouwd en onbebouwd).

VI.10. De inzendingen dienen in 10-voud te worden ingeleverd.
Hiervan behoeft slechts één als presentatie-exemplaar te worden "opgewerkt".
Inleveren/opzenden naar Gemeentehuis Idaarderadeel, Stationsweg 15, 9001 ED Grouw.

VI.11. Elk ingediend plan blijft het geestelijk eigendom van de betrokken inzender.

VI.12. De navolgende data zijn van belang:

- 7 juni 1982:	Uiterlijke datum van inzending;
- 17 juni 1982:	Mondelinge toelichting door inzenders, (vanaf 13.30 uur - 16.30 uur ten gemeentehuize);
- 16 juli 1982:	Voor deze datum zal het projectteam een voorkeur uitspreken;
- 20 aug. 1982:	Omstreeks deze datum zal meer bekend worden gemaakt over een definitieve opdracht.

VI.13. Alle ingezonden ontwerpen blijven tot 1 oktober 1982 ter beschikking van de opdrachtgever van deze meervoudige opdracht.
Deze heeft het recht eventueel de ontwerpen ten toon te stellen en/of daarover te publiceren.

VI.14. De ingediende plannen zullen, met uitzondering van het plan, dat voor verdere uitwerking e.d. wordt aanbevolen (en dat derhalve eigendom van de opdrachtgever is geworden) voor 1 november worden teruggezonden.

.-.-.-.-.-.-.