

Gemeente Heerde		
Trefw.		
Betr.		
Ingekomen 10 NOV 2009		
Aan	Datum	Paraaf

N I J L A N D

BURO VOOR TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTUUR REINIER NIJLAND BNT
HARDERWIJKERWEG 361 8077 RG HULSHORST T / F 0341 – 452239 / 452364
E-mail: r.h.nijland@planet.nl

Aan het college van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Heerde
Postbus 175
8180 AD Heerde

Hulshorst 12 oktober 2009

Betreft: Ruimtelijke verkenning locatie Veenweg 10 te Heerde (verzoek tot bestemmingswijziging).

Geacht college,

Het afgelopen jaar hebben wij met veel plezier en enthousiasme de mogelijkheden voor functieverandering voor het perceel aan de Veenweg 10 in Heerde onderzocht en in beeld gebracht. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in een open en constructieve dialoog met de afdeling Ruimte van uw gemeente, in het bijzonder met de heer R. de Grauw. Voor u ligt het resultaat van dit onderzoek.

De betreffende locatie is eigendom van de familie Rutgers die reeds eerder (in 2006) verzocht heeft om medewerking voor de bouw van een aantal woningen op deze locatie. In uw antwoordbrief van 6 april 2006 geeft u aan dat u op basis van de verstrekte informatie geen medewerking kunt verlenen aan dat verzoek. Het vigerende bestemmingsplan buitengebied geeft daartoe op dat moment geen mogelijkheden. Daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Overigens geeft u nadrukkelijk aan dat u -in het kader van het functieveranderingbeleid- in beginsel niet negatief staat tegenover een mogelijke functie verandering ter plaatse. U benadrukte daarbij dat aangetoond dient te worden dat de beoogde functieverandering een meerwaarde oplevert voor het landschap en de ruimtelijke ordening in zijn algemeenheid. Tegen deze achtergrond zijn wij het onderzoek gestart.

De uitwerking van het provinciaal beleid rondom functieveranderingen heeft dit jaar geleid tot gemeentelijk beleid. Op basis daarvan hebben wij de verkenning vervolgens en uitgevoerd naar de ruimtelijke mogelijkheden voor de beoogde functieverandering.

Uitgangssituatie van de betreffende locatie is een sterk verrommeld erf waar de vele opstallen geen agrarisch gebruik meer hebben, gelegen in landschappelijk uiterst kwetsbaar gebied. In de verkenning ligt de nadruk in eerste instantie op het kunnen realiseren van een kwaliteitsverbetering van de locatie in haar landschappelijke omgeving. In tweede instantie richt deze verkenning zich op een onderzoek naar de typologie van het boeren erf die kenmerkend zijn in deze omgeving. Vervolgens is aan de hand daarvan inzichtelijk gemaakt op welke manier invulling gegeven zou kunnen worden aan een eigentijds boeren erf dat geworteld is in de tradities ter plekke.

Het resultaat hiervan is neergelegd in de bijgevoegde ruimtelijke studie. Het geeft de mogelijkheid voor een zestal wooneenheden in twee volumes aan. De noodzakelijke voorwaarden ten aanzien van de ontwikkeling van het landschap en -als onderdeel daarvan- de natuurwaarden worden daarbij verder eveneens inzichtelijk gemaakt.

Tot slot is er een financiële quick-scan gemaakt die aangeeft dat het beoogde ruimtelijke plan zicht geeft op een financieel haalbare ontwikkeling. Daarbij is rekening gehouden met de wens van de gemeente t.a.v. de woningcategorieën (er wordt ook voorzien in enkele starterswoningen en de mogelijkheid tot seniorenwoningen).

Wij ontvangen graag een reactie van u op deze ruimtelijke verkenning. Indien noodzakelijk en/of gewenst zijn wij uiteraard bereid deze studie nog nader toe te lichten. Uitgaande van een positieve reactie willen wij vervolgens in nauw overleg met u komen tot concrete vervolgstappen, zodat een planologische kader ontstaat voor de daadwerkelijke realisatie van dit plan. Een plan dat ons inziens op een verantwoorde manier bijdraagt aan de ruimtelijke- en landschappelijk kwaliteitsverbetering.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Reinier R.H. Nijland
tuin- en landschapsarchitect bnt



Bijlages:

- VRM/RNB/10626... Bouw van drie woningen op perceel aan Veenweg 10 te Heerde d.d. 6 april 2006
- BOUWEN IN BUITENGEBIED HEERDE landschappelijke inpassingsstudie door
functieverandering in het agrarische gebied van Heerde. d.d. 22 september 2009

c.c.:

Gemeente Heerde, afdeling Ruimte
(team Beleid en Ontwikkeling t.a.v. de heer R. de Grauw
Postbus 175
8180 Heerde



GEMEENTE HEERDE

De heer Rutgers
Veenweg 10
8181 NL HEERDE

Heerde, 6 april 2006
uw brief van -
uw kenmerk -
ons kenmerk VRM/RMB/10626
doorkiesnummer (0578) 699411 (H. Meijer)
onderwerp Bouw van drie woningen op perceel aan Veenweg 10 te Heerde

Afdeling VRM
Verzonden op: 12 APR 2006
Bijlagen: [Bijlagen]

Geachte heer Rutgers,

Bij brief van 15 augustus 2005 verzoekt u ons medewerking te verlenen aan de bouw van drie woningen op het perceel aan de Veenweg 10 te Heerde. In onze vergadering van 4 april 2006 hebben wij besloten uw aanvraag af te wijzen.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel heeft in het geldende bestemmingsplan "Agrarisch gebied" de bestemming "Woondoeleinden". De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bijgebouwen, erven, tuinen en bostuinen, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

Het betreffende verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat woningen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Het bestemmingsplan bevat geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden om het betreffende bouwplan mogelijk te maken. Eventuele medewerking kan alleen worden verleend middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. Bij de overweging om het bestemmingsplan te herzien, dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de beoordeling van uw verzoek kwam naar voren dat de bouw van drie woningen op het betreffende perceel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor nadere motivering verwijzen wij u naar de Ruimtelijke Beoordeling die als bijlage is bijgevoegd.

In het kader van het functieveranderingbeleid van de provincie Gelderland, staan wij niet negatief tegenover een mogelijke functieverandering van gebouwen op het perceel aan de Veenweg 10 te Heerde. Aan eventuele medewerking van een bestemmingsplanherziening verbinden wij wel een aantal voorwaarden, welke in de bijlage zijn opgenomen.

Indien u van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, horen wij dat graag schriftelijk van u. In dat geval zullen wij u nader informeren over de procedure, de kosten en de randvoorwaarden.





GEMEENTE HEERDE

Tegen dit besluit kan, op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), **binnen zes weken** na de verzenddatum van deze brief, een bezwaarschrift worden ingediend. Wij verwijzen u verder naar de blauwe bijlage bij deze brief.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met H. Meijer van het team Ruimte- en milieubeleid, telefoonnummer 0578-699411.

Hoogachtend,

Het college van Heerde,
secretaris,

burgemeester,

Bijlagen:

- Ruimtelijke Beoordeling
- Bezwaarschrift
- Voorwaarden voor functieverandering

Bezoekadres: Marktstraat 1 Heerde
Postbus 175 8180 AD
Telefoon 0578 - 69 94 94*

Bank voor Nederlandse Gemeenten te
's-Gravenhage 28 50 03 534
Postbank 84 70 06



BOUWEN IN BUITENGEBIED HEERDE

landschappelijke inpassings- en bebouwingsstudie
door functieverandering in het agrarische gebied



N I J L A N D

BURO VOOR TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTUUR REINIER NIJLAND BNT
HARDERWIJKERWEG 361 8077 RG HULSHORST T / F 0341 - 452239 / 452364
E-mail: r.h.nijland@planet.nl

Slaa + van Asselt architecten BNA



BOUWEN IN BUITENGEBIED HEERDE

landschappelijke inpassings- en bebouwingsstudie
door functieverandering in het agrarische gebied



datum: 22 september 2009:

landschappelijke inpassing en bebouwingsstudie
door functieverandering in buitengebied van Heerde

opdrachtgever: Hr. Rutgers
Veenweg 10 Heerde

status: definitief advies

N I J L A N D
BURO VOOR TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTUUR REINIER NIJLAND BNT
HARDERWIJKERWEG 361 8077 RG HULSHORST T / F 0341 - 452239 / 452364
E-mail: r.h.nijland@planet.nl

Slaa + van Asselt architecten BNA 



aanleiding en opgave

Het erf van de fam. Rutgers is gelegen in het overgangsbied tussen het Veluwemassief en de IJsselvallei. Het gebied, direkt gelegen tegen de bebouwde kom van Heerde, vormt onderdeel van de EHS.

Het open weide gebied met veel sprengen, vormt een bijzonder landschappelijk gebied.

Het grote erf dat veel agrarische opstallen bevat, zorgt voor een rommelig karakter. Het houden en fokken van bijzondere eendenrassen staat door de strenge eisen inmiddels op een laag pitje maar versterkt nadrukkelijk het rommelige karakter.

De opdrachtgever is voornemens om in de door hem geheel gerenoveerde en geresteureerde boerderij te blijven wonen. En om het erf een forse kwaliteitsimpuls te geven.

Deze impuls richt zich wat hem betreft op sloop van de meeste opstallen en het zorgdragen voor een betere landschappelijke inpassing van het gehele erf.

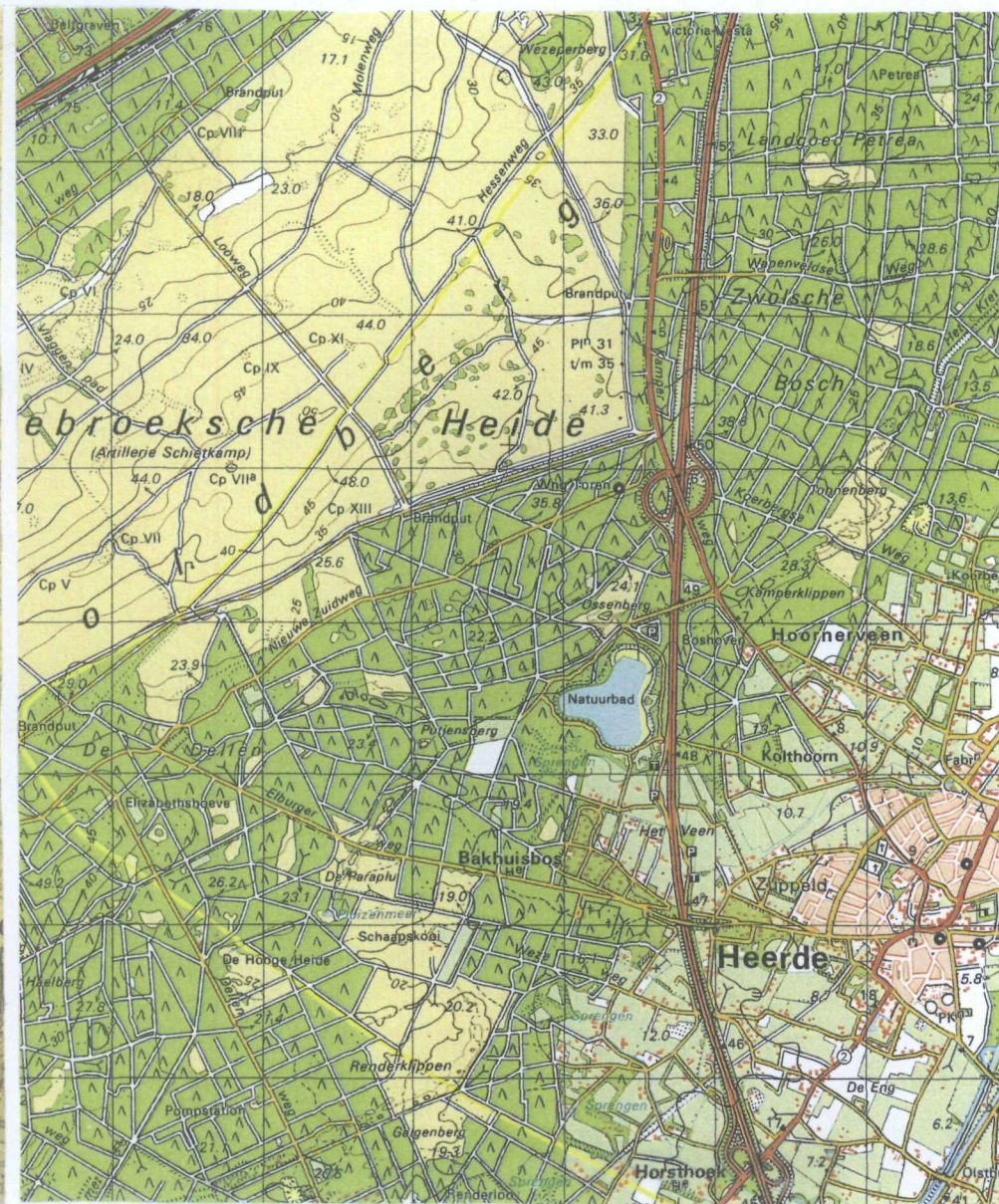
Deze studie richt zich er dan ook op om de kansen in beeld te brengen en het verlenen van medewerking van de gemeente Heerde aan de daarvoor benodigde juridische stappen mogelijk te maken.

1830-1850



Deze twee topografische kaarten laten goed zien dat het Veluwe landschap in ongeveer 150 jaren veranderd is van woeste grond waar alleen op de voedselrijke en lagere vochtige delen, zoals beekdalen, bebossing aanwezig was, in een naaldhout bos met nog enkele heide velden.

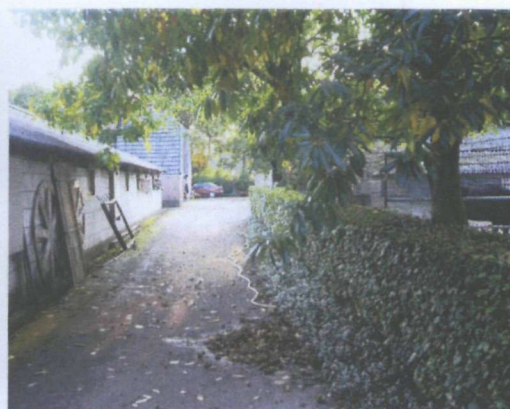
1980-2000



Het betreffende gebied vormde onderdeel van de Heerdense esdorpsysteem. Het betreft hier dus een zeer oud agrarisch gebied. Tussen de stuwwal en de hogere enkronden is door stagnerend water veenvorming ontstaan.

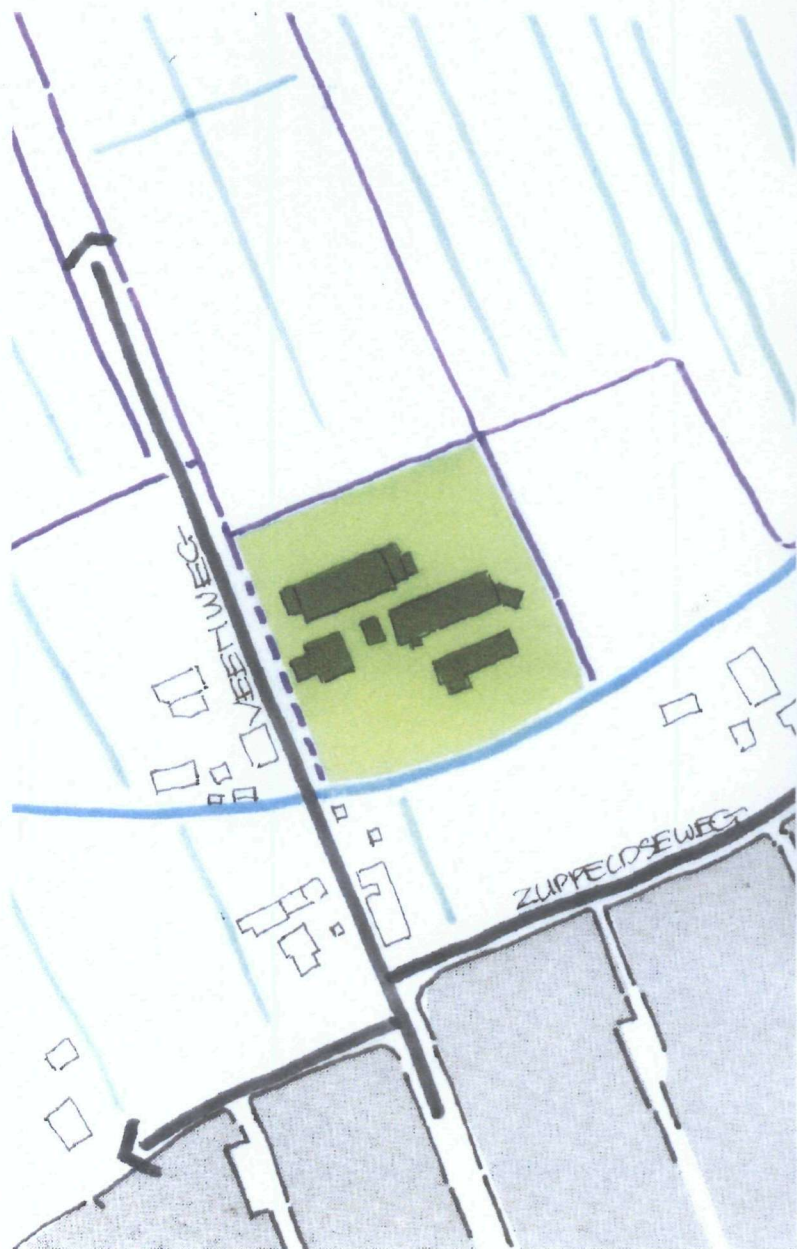


Goed aan huidige situatie: erf omringd door beken en sloten, zeer verzorgd woonhuis, dicht bij dorp, begrenzingen d.m.v. elzen- en beukenhagen, hoogstamfruitbomen,



slecht aan huidige situatie: erf bevat veel vervallen niet gebruikte en niet meer functionerende gebouwen, is rommelig, maakt weinig gebruik van het omringende water, landschap slecht gebruikt.

Beken en sloten

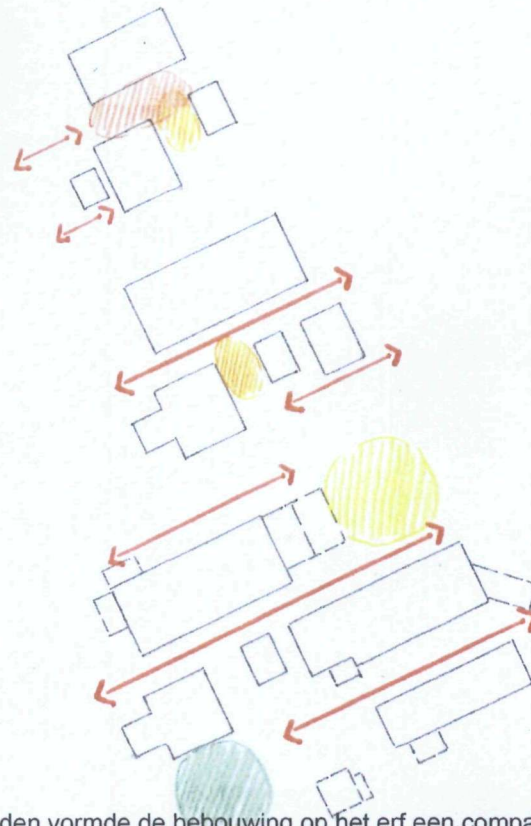


Beken en sloten omringen de kavel. Deze kenmerken het overgangsgebied van het Veluwe massief richting IJsselvallei.

Het erf van de familie Rutgers, ongeveer 6500 m² groot, ligt aan de rand van het EHS gebied en op de flank van het Veluwe massief. Het gehele erf wordt begrensd door beken en sloten. In de beek langs de Beekweg staat alleen bij extreem hoge waterstanden water. Het erf vormt feitelijk een eiland. Die kwaliteit zou aanleiding voor de landschappelijke inpassing kunnen vormen.



erfindeling

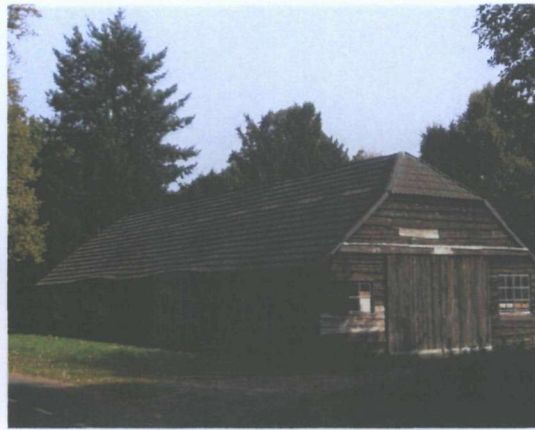
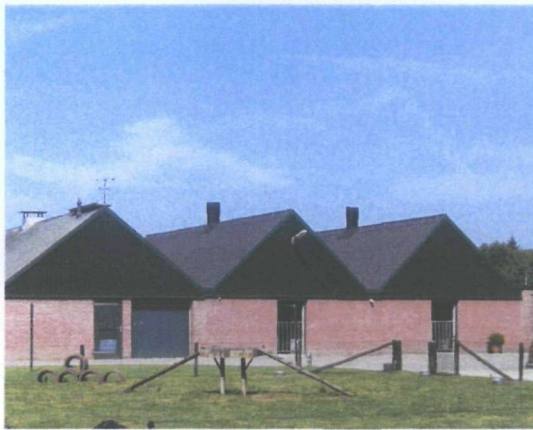


In het verleden vormde de bebouwing op het erf een compact geheel. Het was georganiseerd rondom een aantal centrale ruimtes. Verder werd de bebouwingsscluser vooral gekenmerkt door meerdere kleine bouwvolumes en is er ook duidelijk sprake van een 'voor' en 'achter' erf.

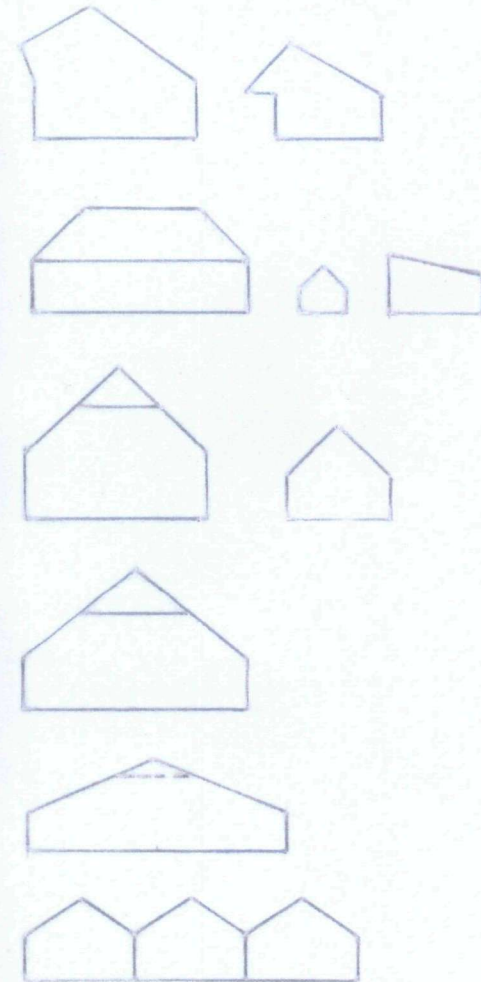
Door de landbouwmechanisatie trad in het midden van de vorige eeuw een snelle schaalvergroting op. Bij de organisatie van het erf werd nog steeds van een compacte clustering uitgegaan.

De voorgaande schaalvergroting en de specialisatie binnen de landbouw, werd de organisatie steeds meer gedicteerd door logistieke uitgangspunten. Die langere lijnen en brede interne ontsluitingen tot gevolg hadden. Juist deze schaalvergroting en de verrommeling die bij bedrijfsbeëindiging ontstond, leidt steeds meer tot maatschappelijke weerstand en heeft bestuurlijk beleid op dit onderwerp ingeleid.

Bij een nieuwe erfindeling leidt juist de compacte setting en een relatief kleine schaal van de bebouwing tot een aantrekkelijk geheel. Een herkenbaar agrarisch ensemble. Hieruit volgt dat eerder gekozen moet worden voor meer kleinere dan voor één groot bouwvolume.

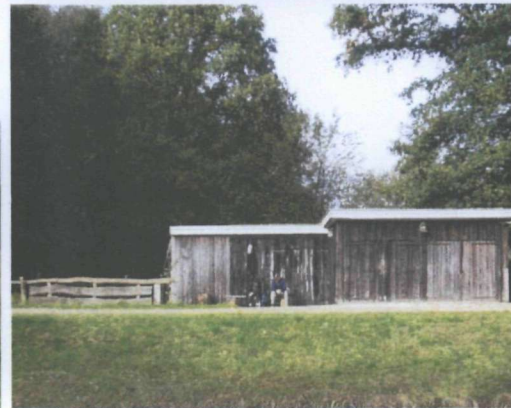


Bebouwings typologieen



De bebouwingstypologie op traditionele erven is kleinschalig en enkelvoudig van karakter. De landbouwmechanisatie heeft vooral grootschalige bebouwing, vaak samengesteld van structuur opgeleverd,

Het kiezen voor verschillende volumes met verschillende nokrichtingen kan veel nieuwe kwaliteit op. Dit geldt ook voor de keuze voor een lokaal herkenbare typologie en materiaalgebruik.

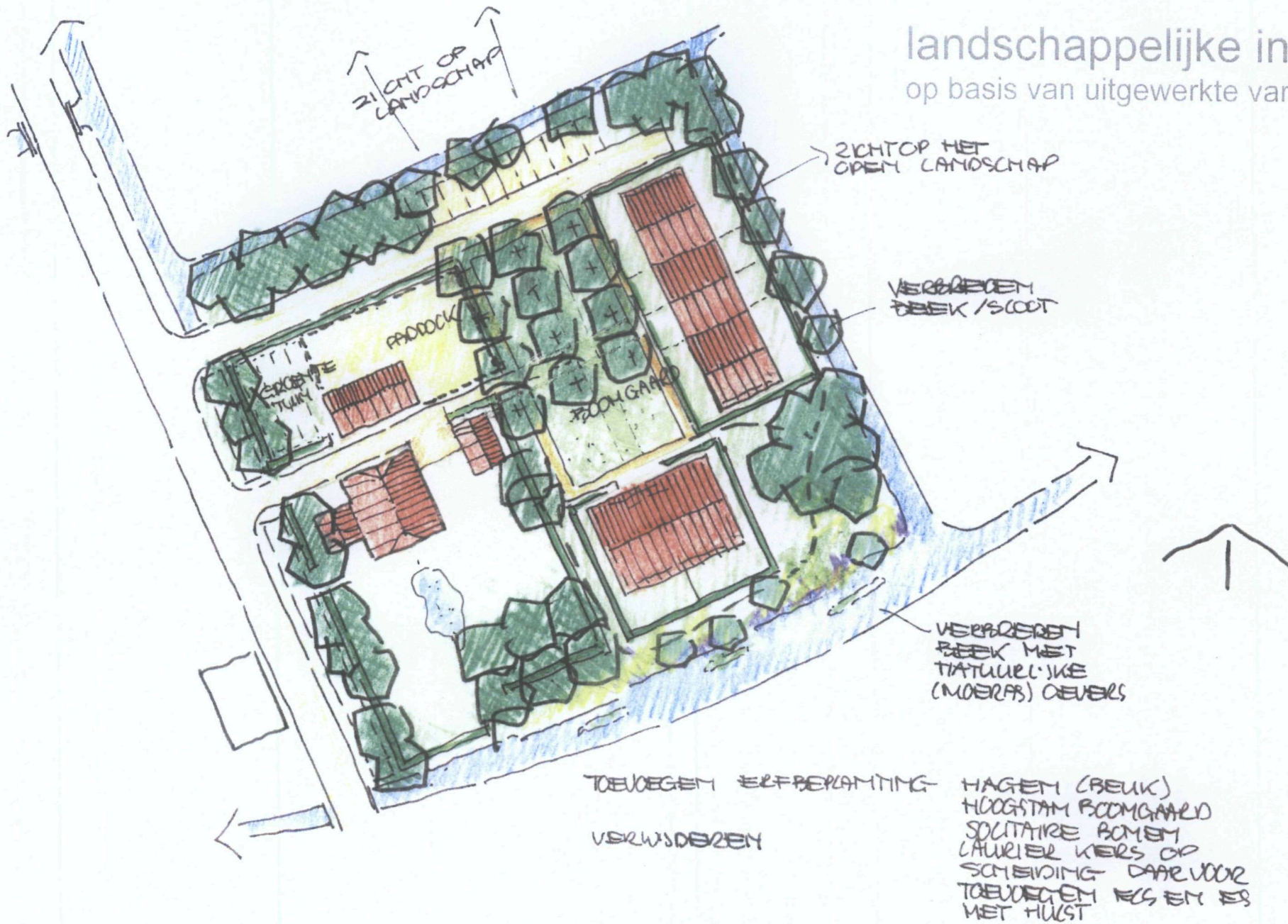


agrarische bijgebouwen



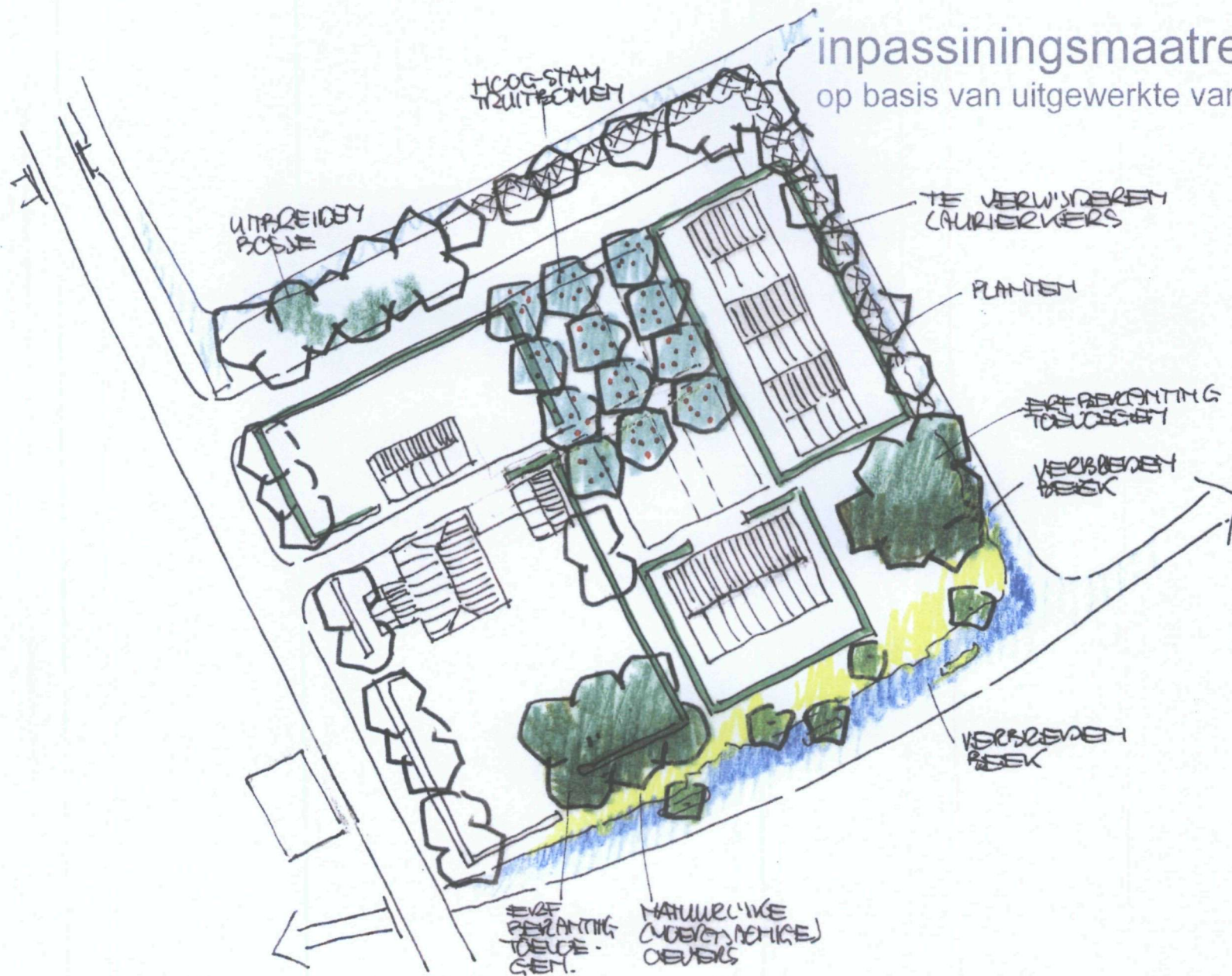
eigentijdse bebouwing geïnspireerd op, of verbouwde, agrarische bebouwing

landschappelijke inpassing op basis van uitgewerkte variant 4



inpassingsmaatregelen

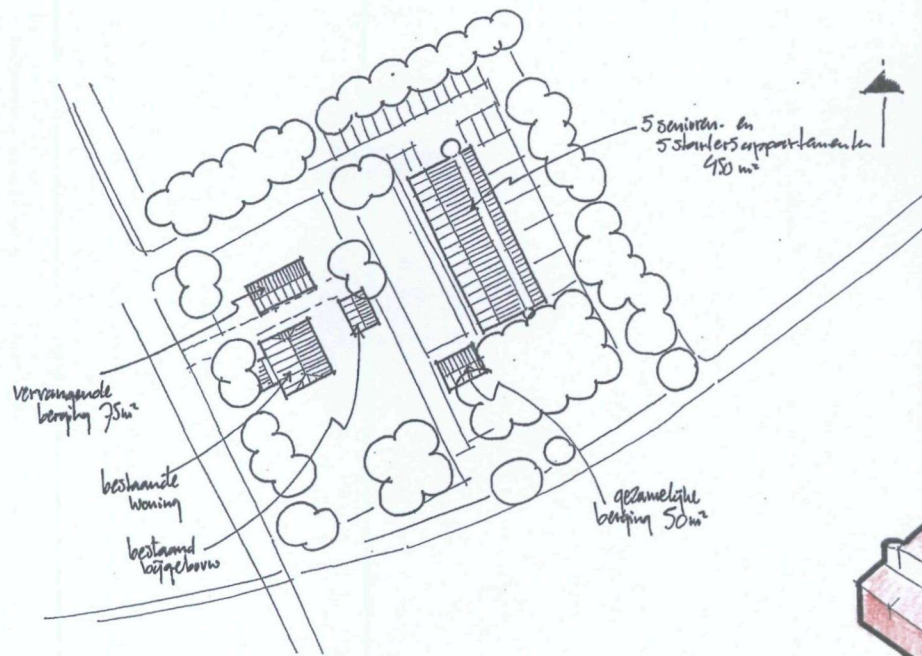
op basis van uitgewerkte variant 4



landschap/natuur

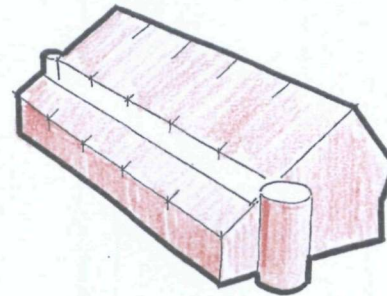
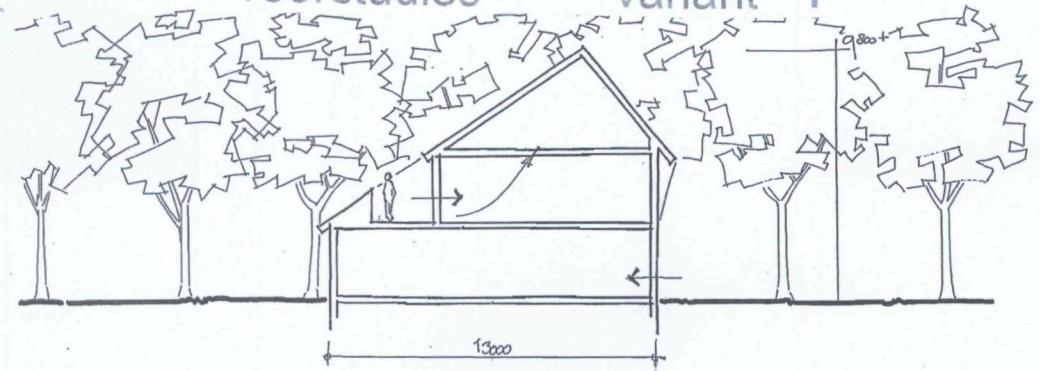


Het materiaalgebruik op het erf is sober en robuust, sluit aan bij de tradities op boeren erven. Ook voor het parkeren en paden geldt vooral groene oplossingen

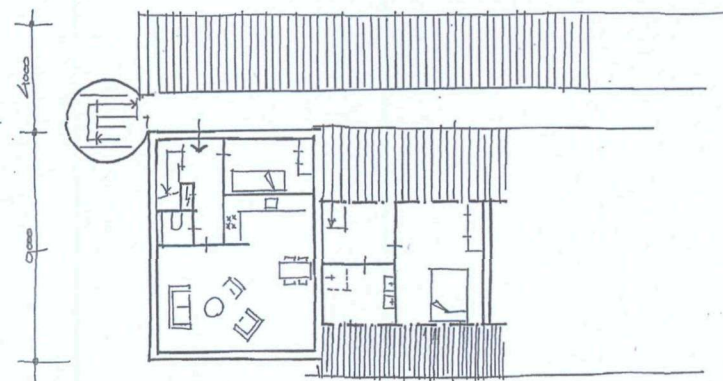
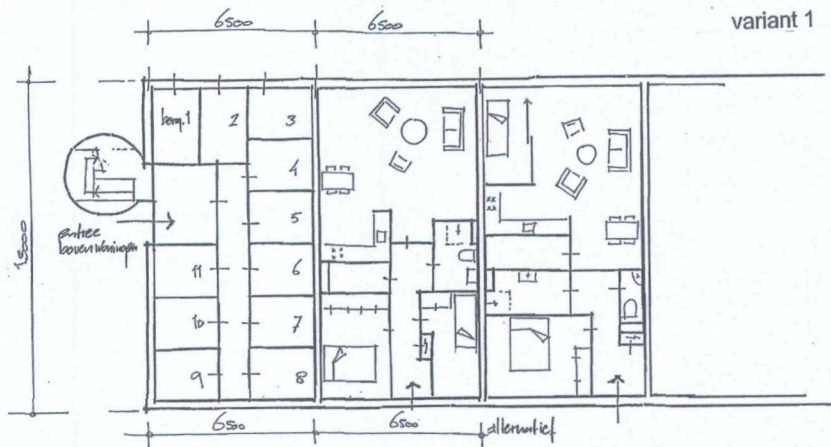


voorstudies

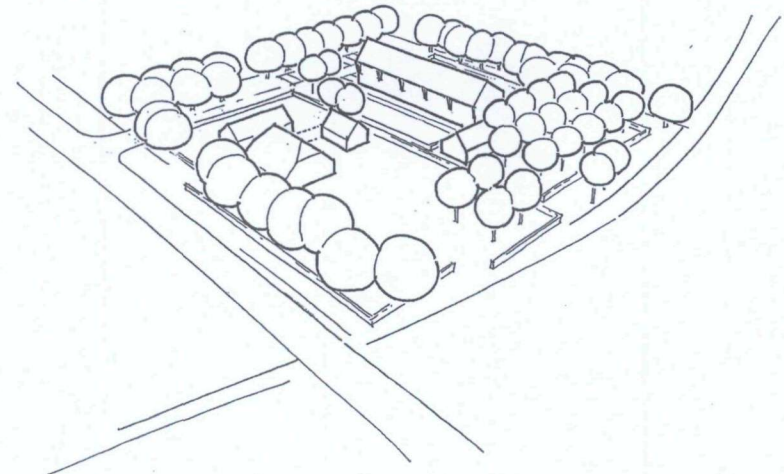
variant 1

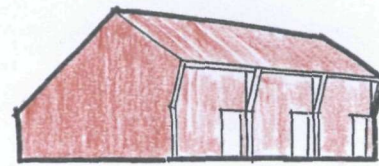
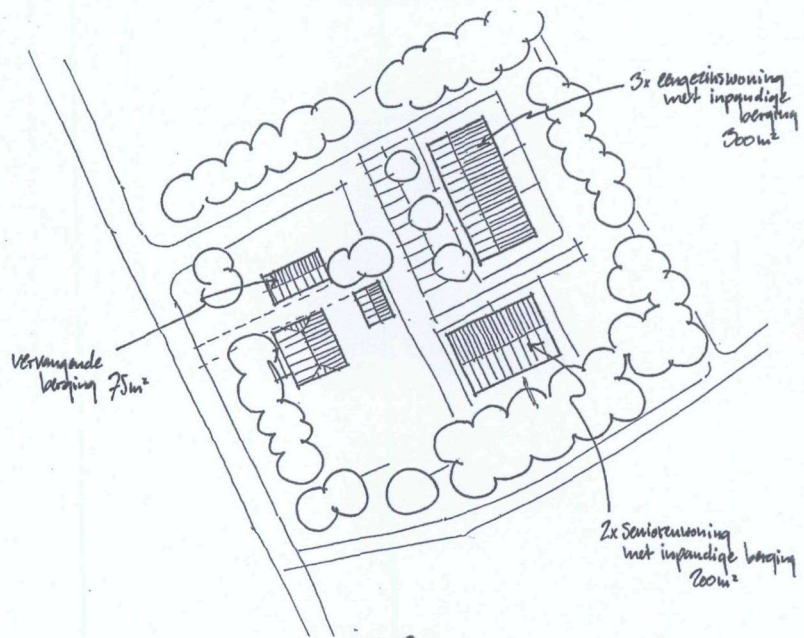


variant 1



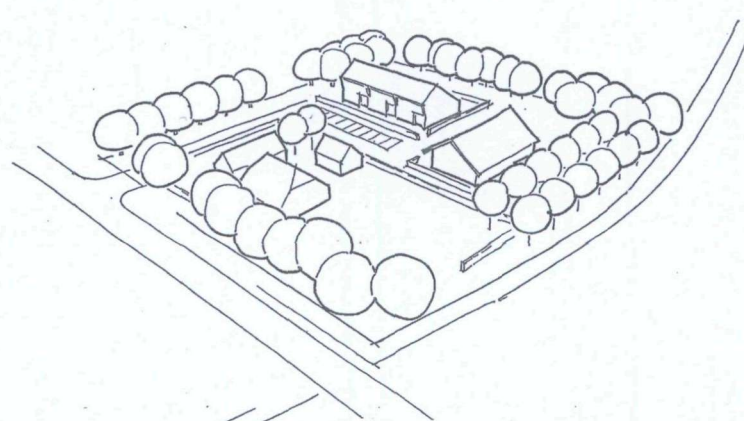
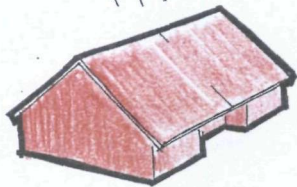
gestapelde woning





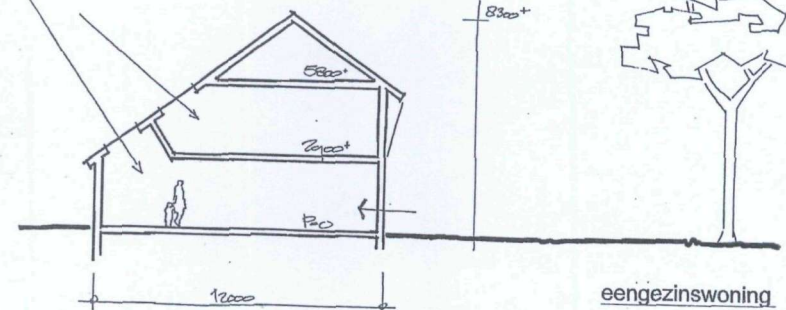
variant 2

2x seniorenwoning met inrijpandige bergruimte 200m²

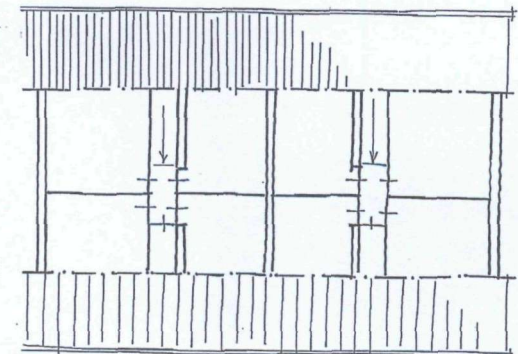
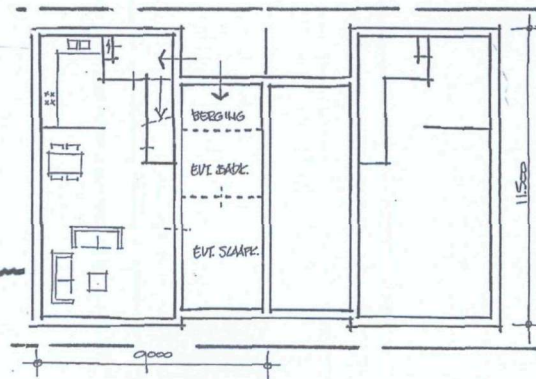
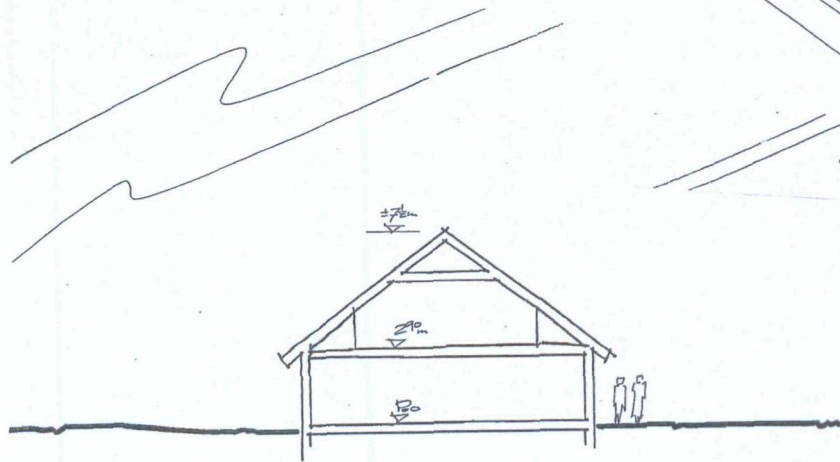
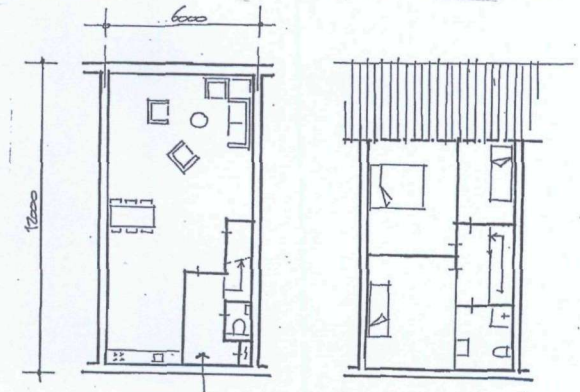


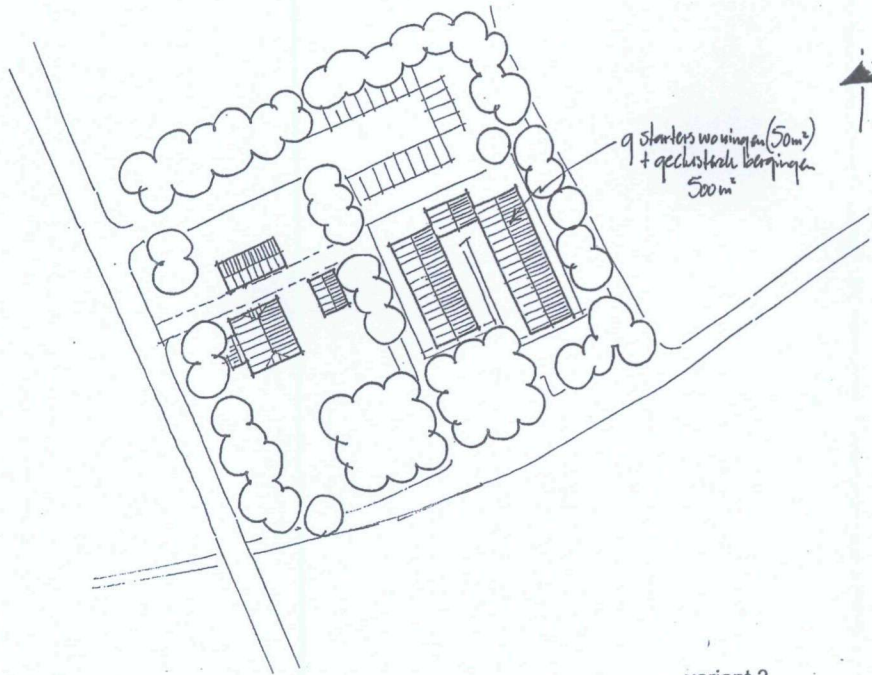
voorstudies

variant 2



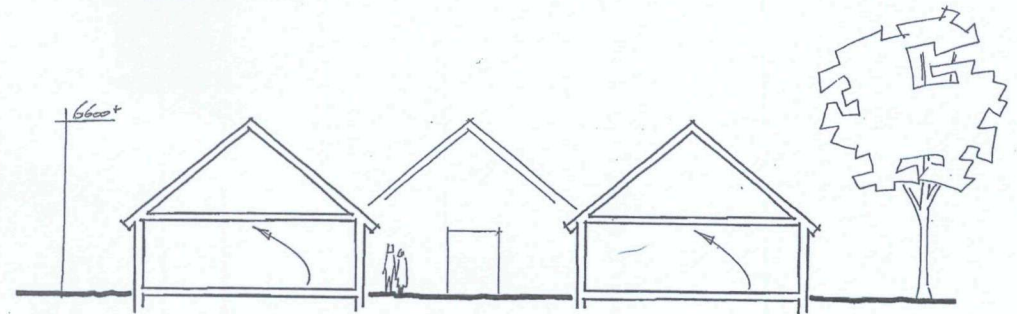
eengezinswoning



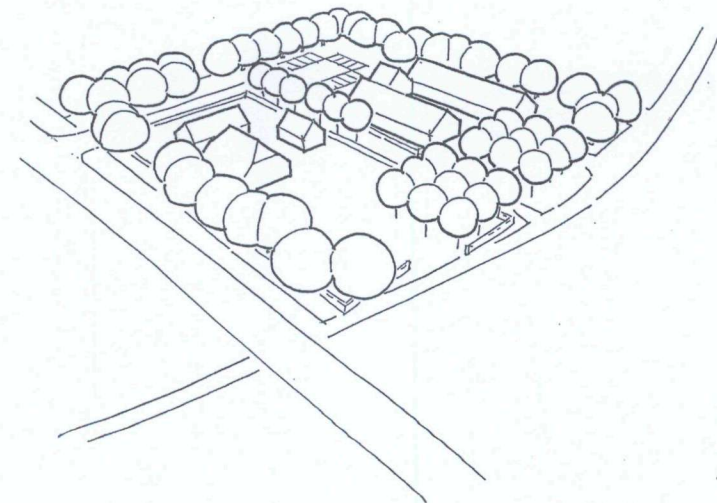
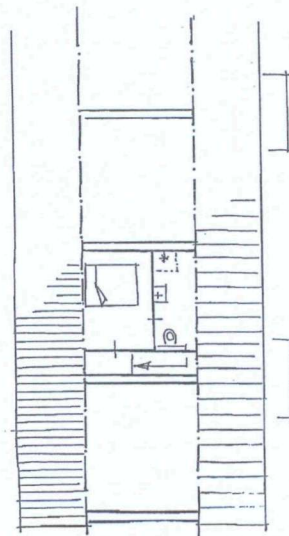
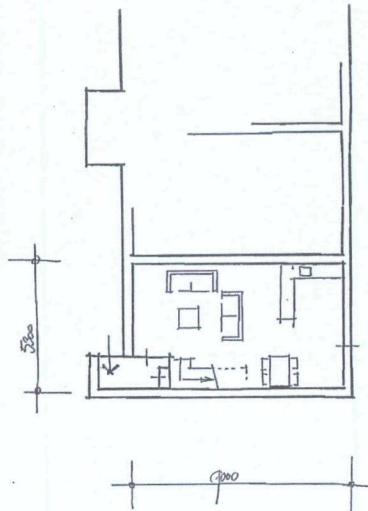
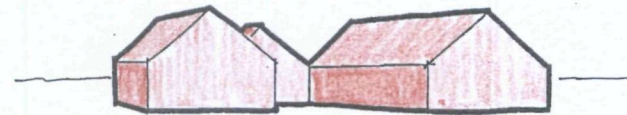


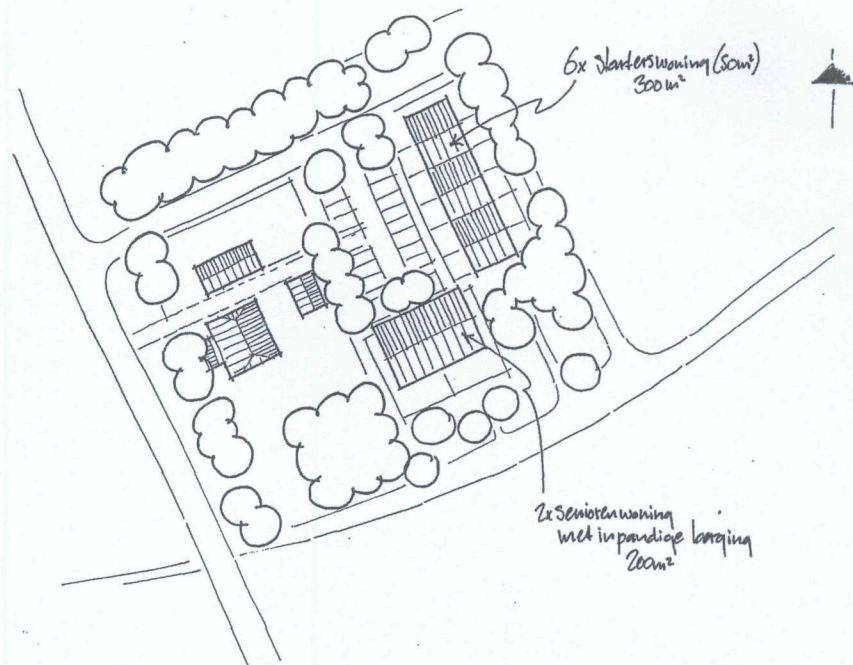
voorstudies

variant 3

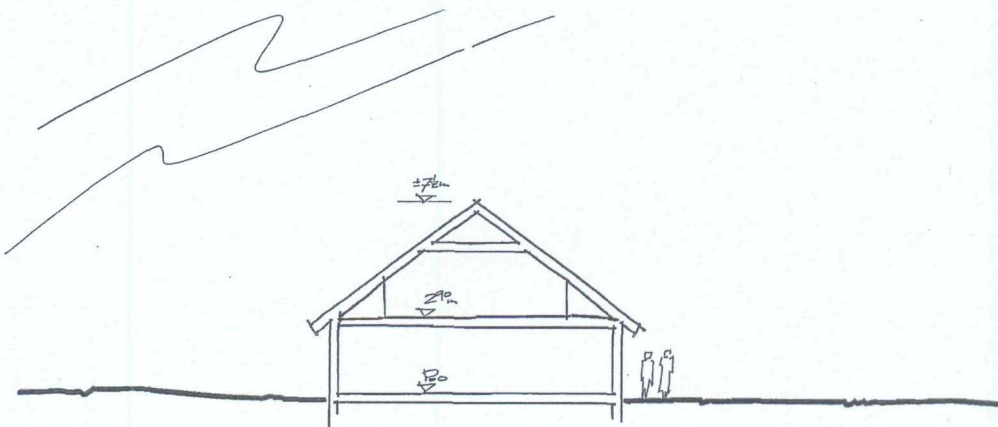
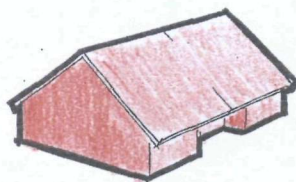


variant 3



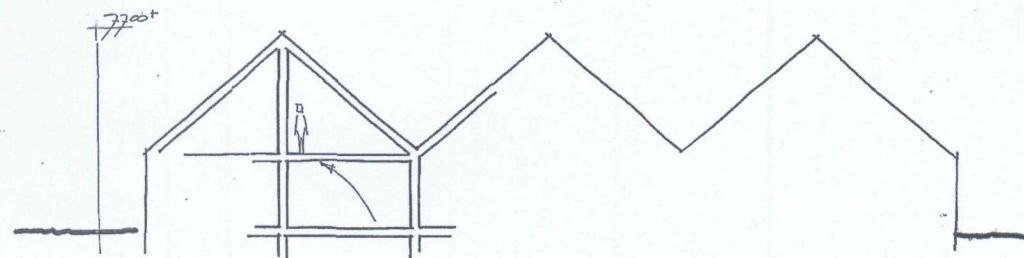
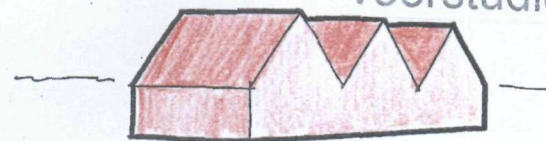


variant 4
situatie

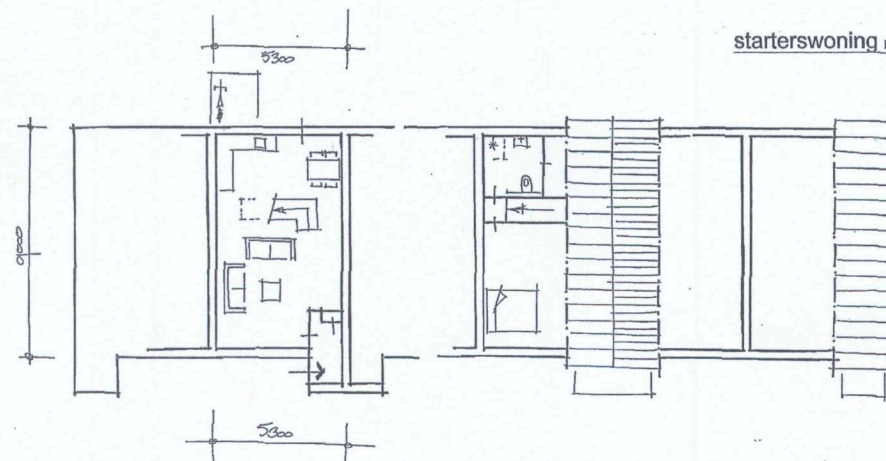


voorstudies

variant 4



starterswoning in af



oppervlakte bijgebouwen

volgens eigen meting d.d. 20-01-09:

gebouw	oppervlakt
1	24.62
2a	203.60
2b	115.15
3a	47.67
3b	48.87
4	15.12
5a	66.59
5b	255.07
6	39.25
7	8.19
8	145.98
9	20.71
10	7.29
totaal	998.09 m²

niet meegetekend:	
11a	35.00
11b	2.63
12a	33.06
12b	6.60
13	30.41



Veenweg

huisnr. 10

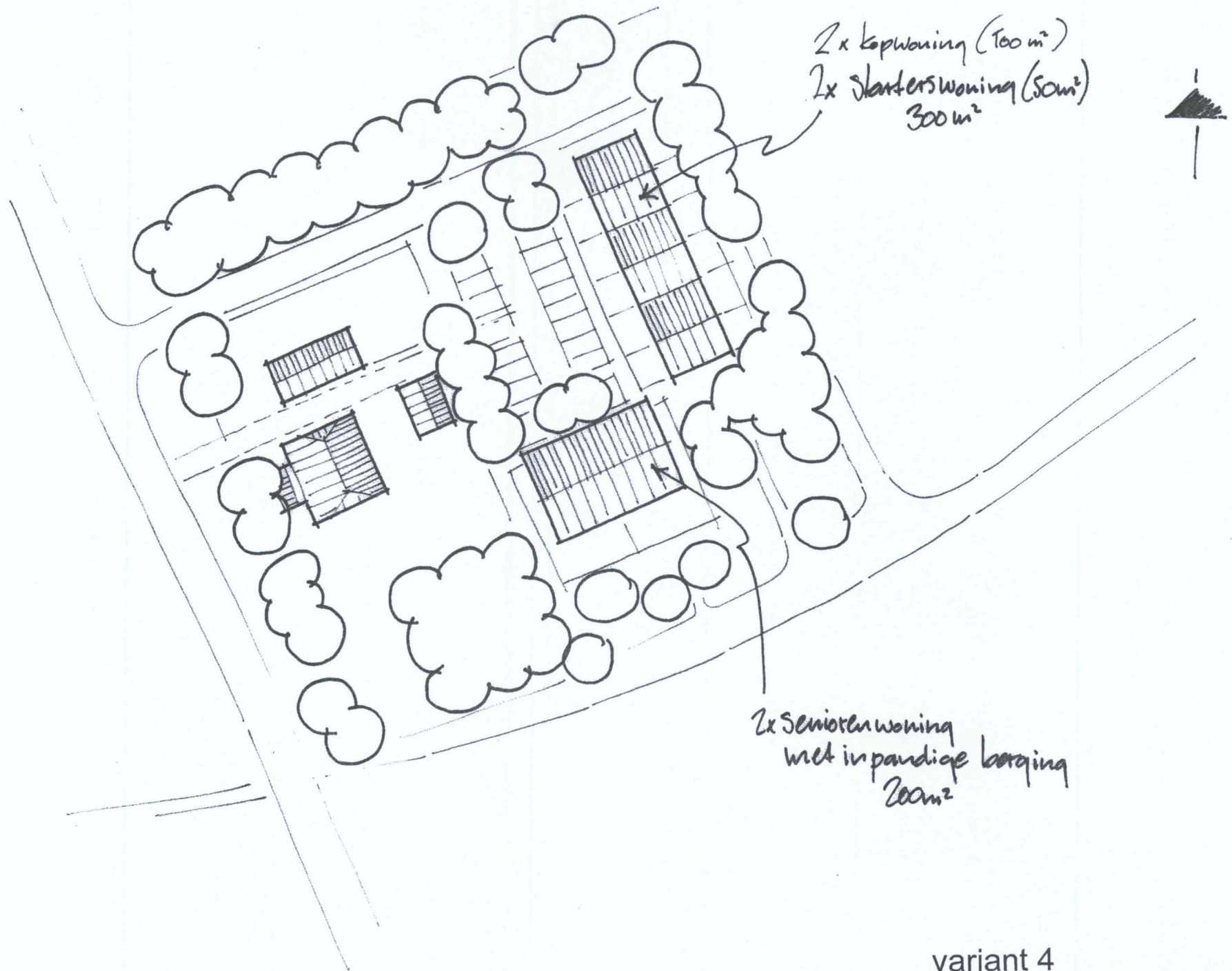
Zuidelijke Heerderbeek

situatie

bestaand

Slaa + van Asselt architecten BNA



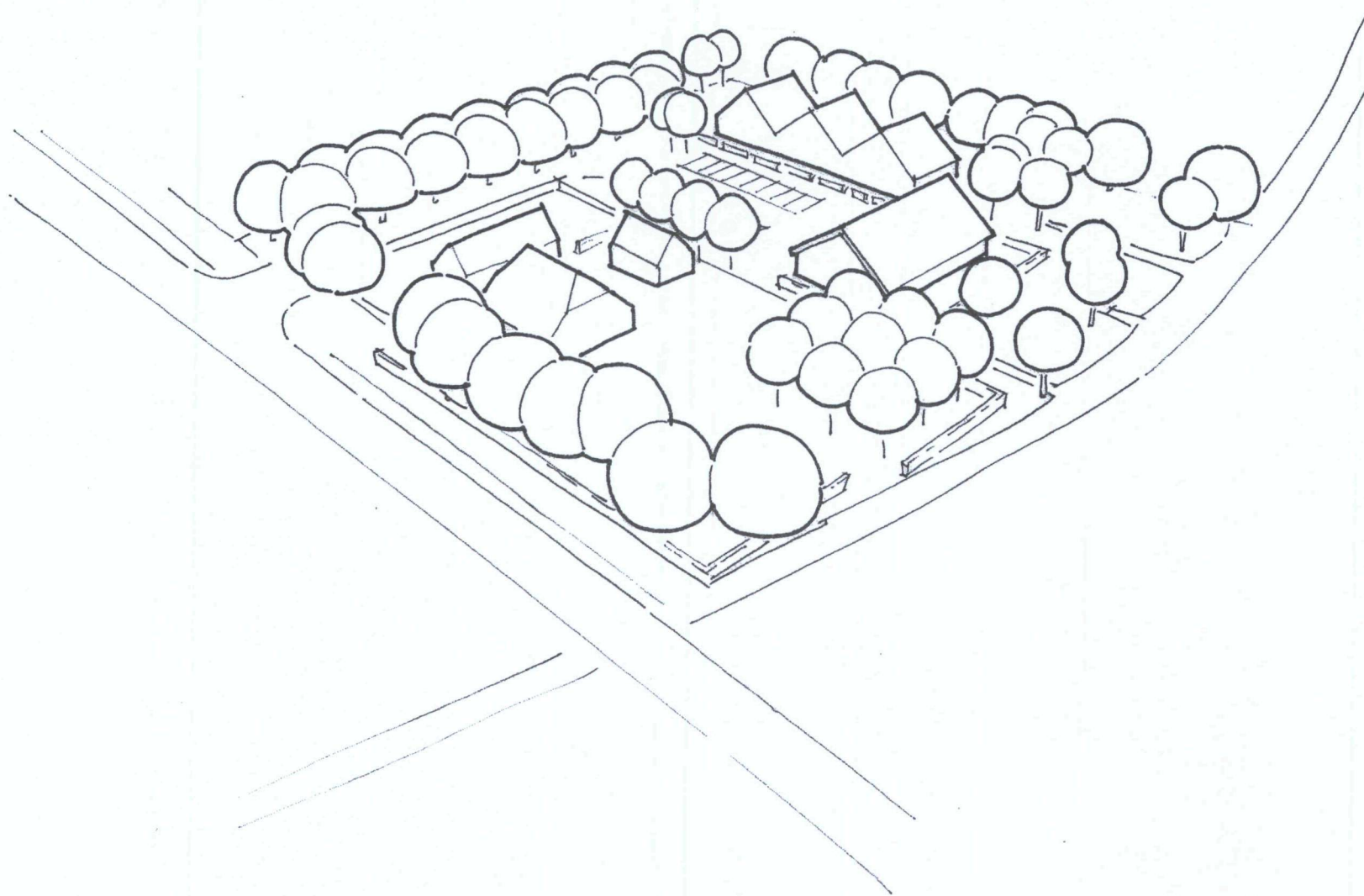


variant 4

situatie

Slaa + van Asselt architecten BNA



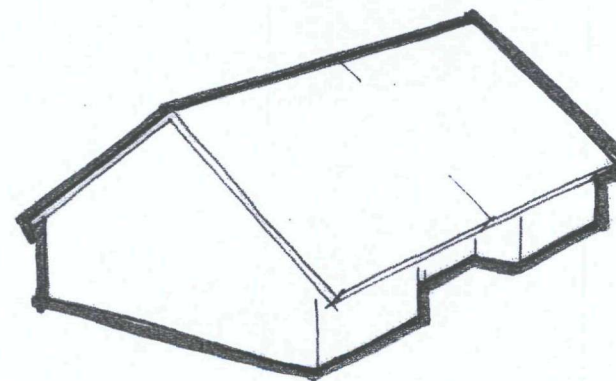


variant 4

impressie

Slaa + van Asselt architecten BNA

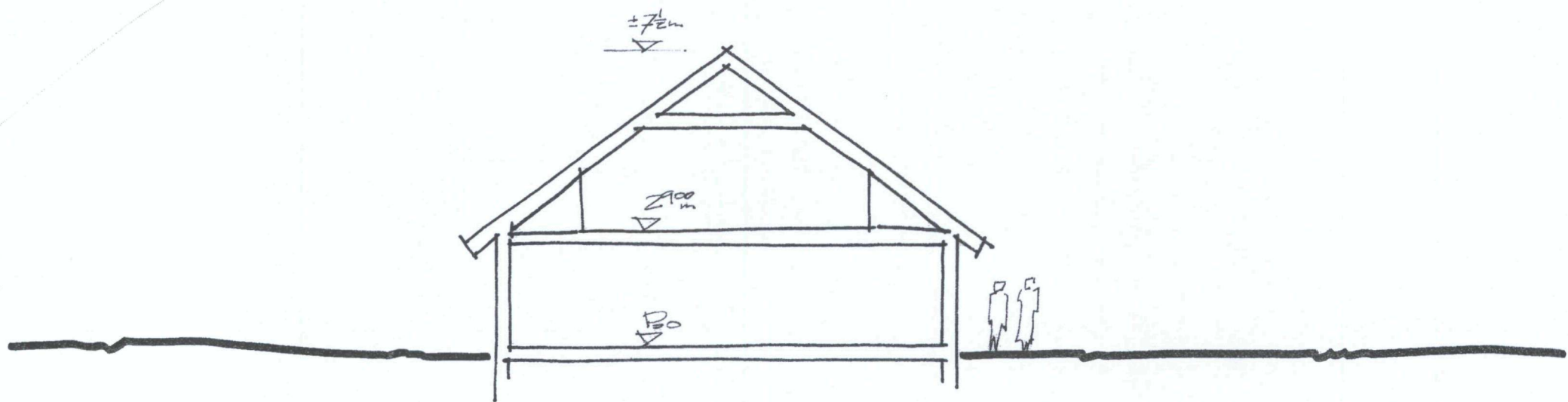




seniorenwoning

Slaa + van Asselt architecten BNA



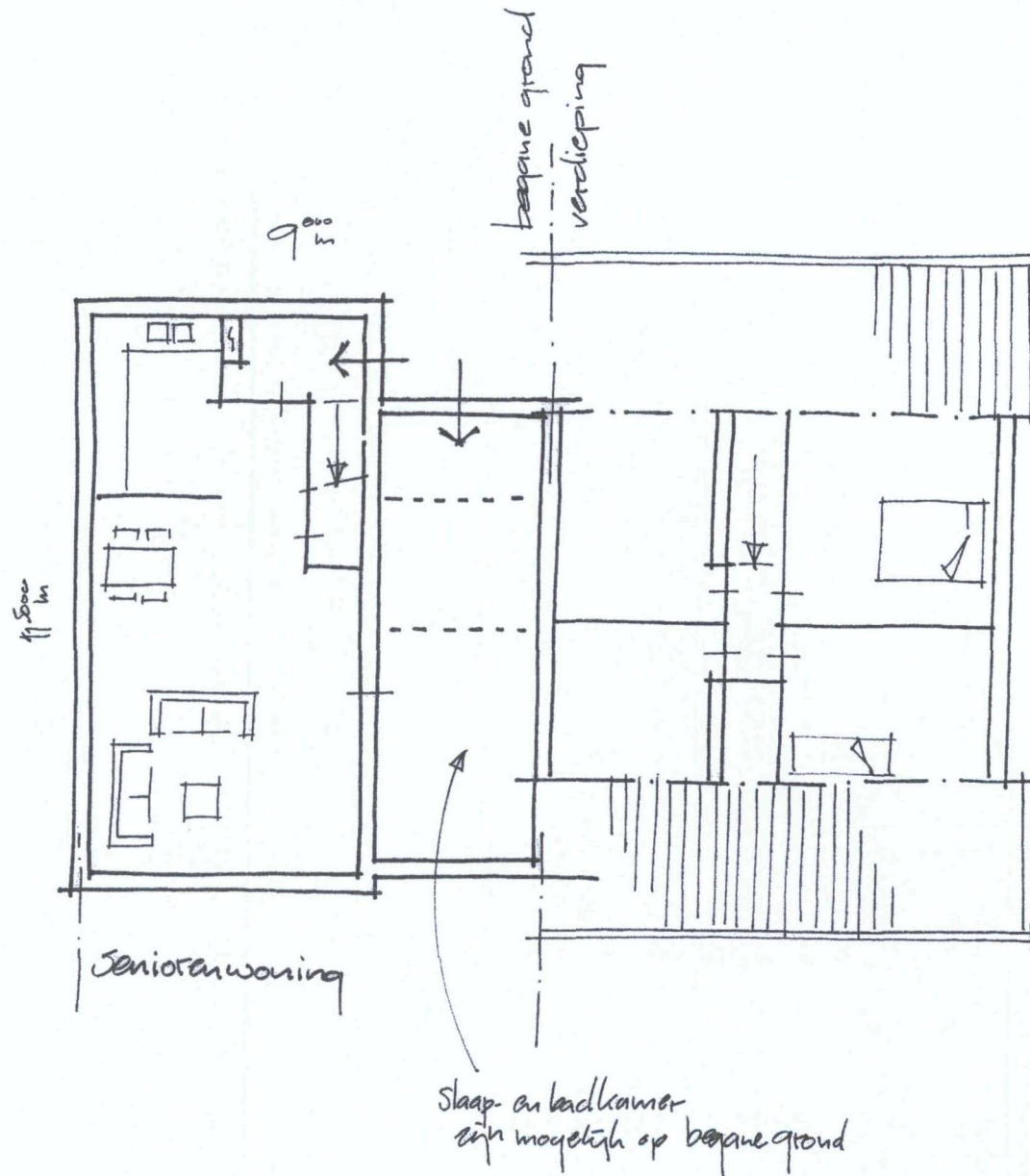


seniorenwoning

doorsnede

Slaa + van Asselt architecten BNA



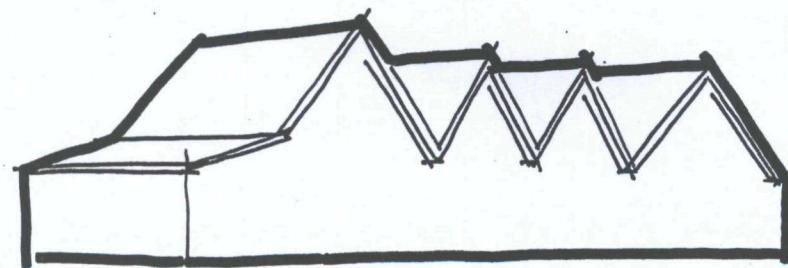
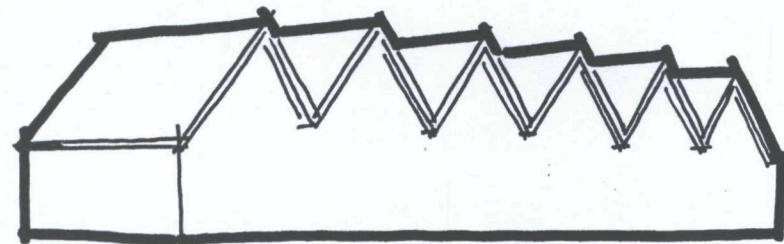
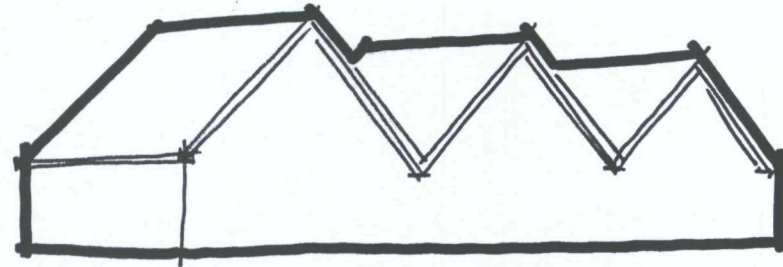
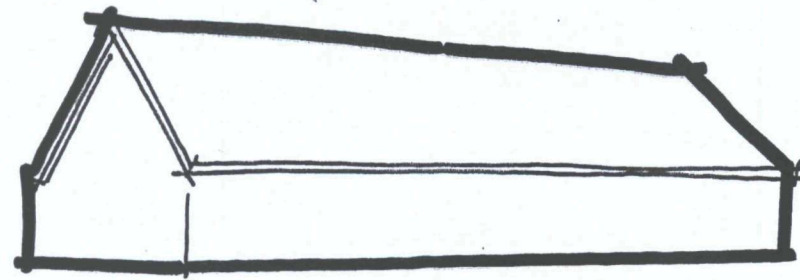


seniorenwoning

plattegrond

Slaa + van Asselt architecten BNA

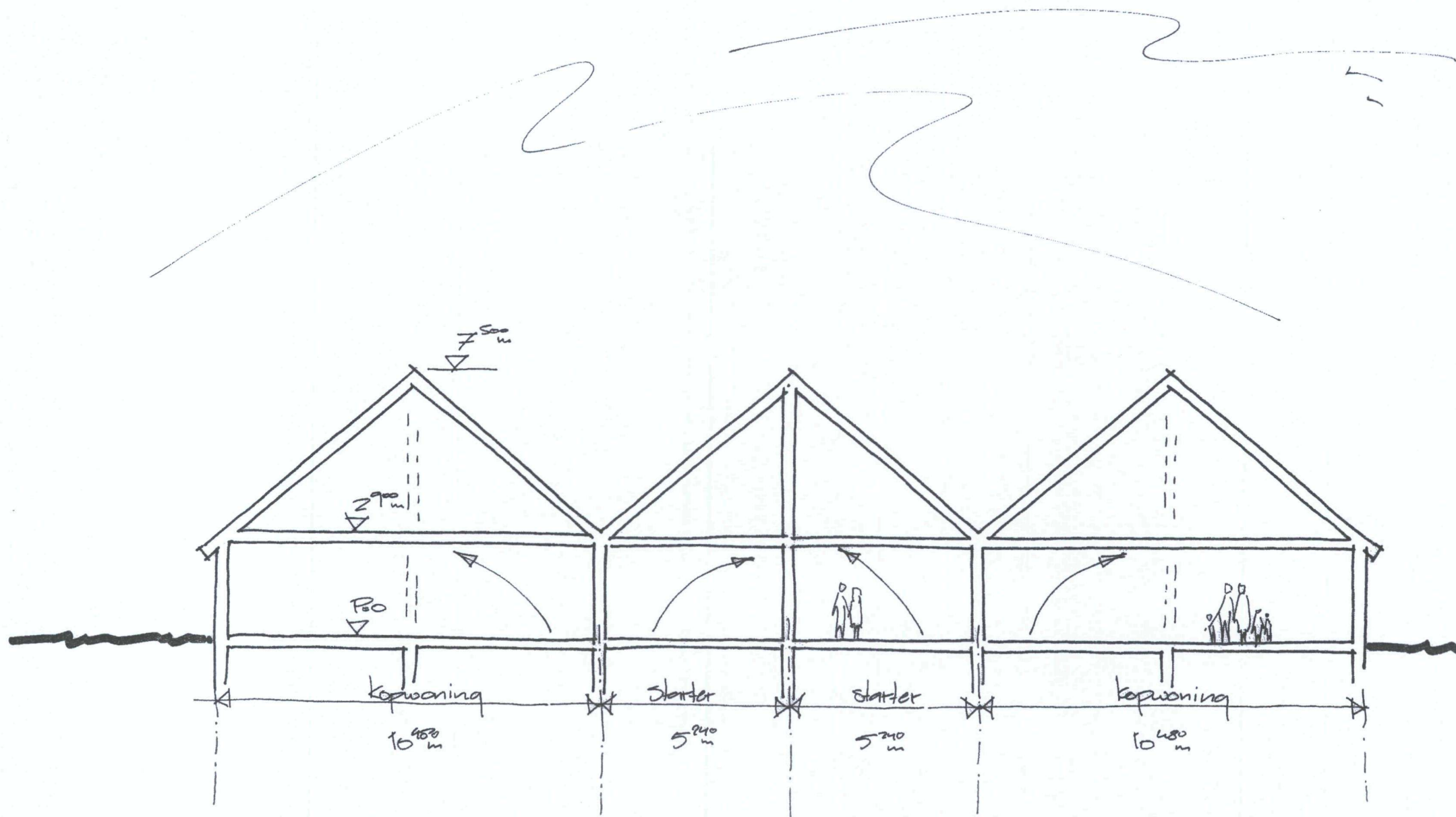




starters-/kopwoningen

Slaa + van Asselt architecten BNA



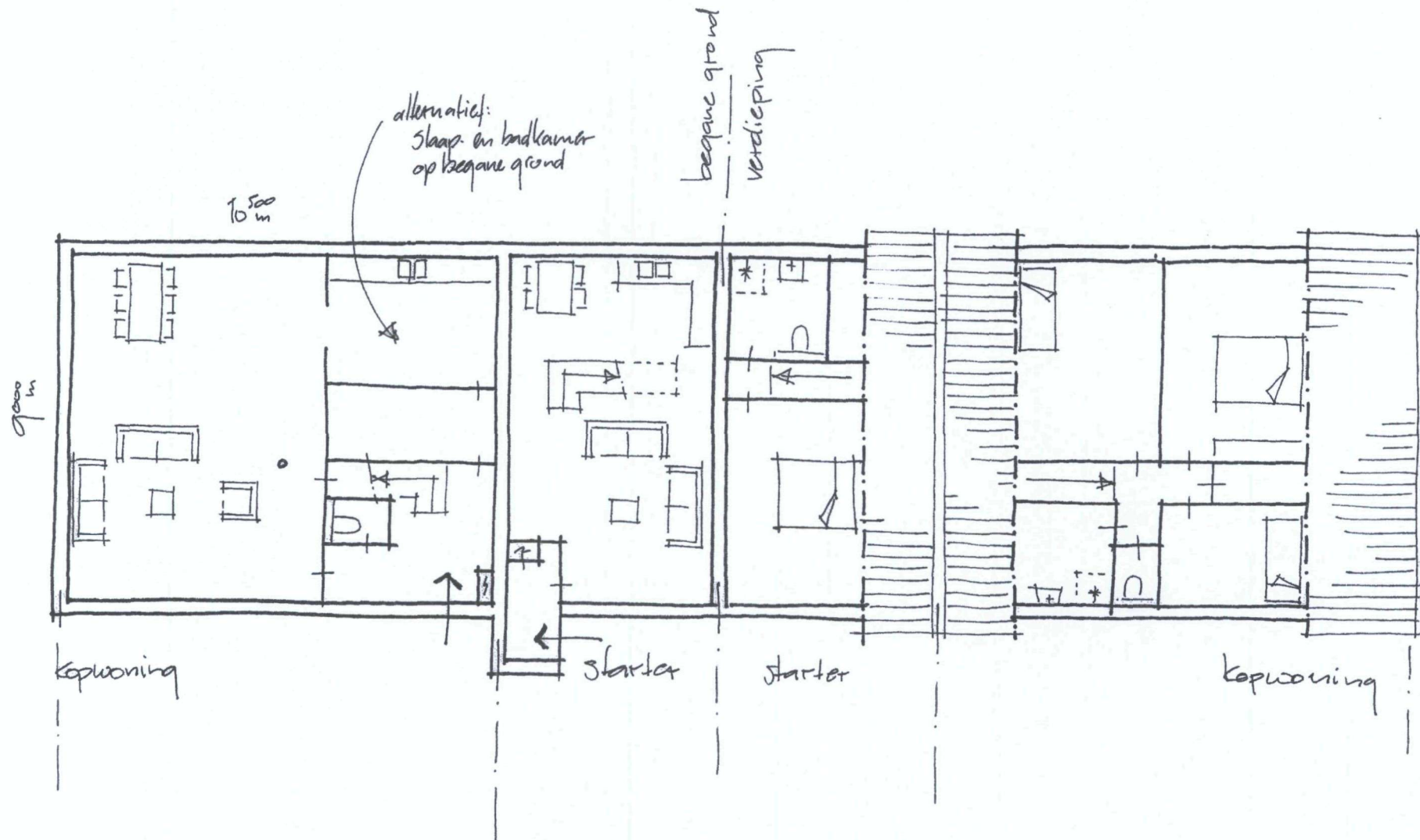


starters-/kopwoningen

doorsnede

Slaa + van Asselt architecten BNA



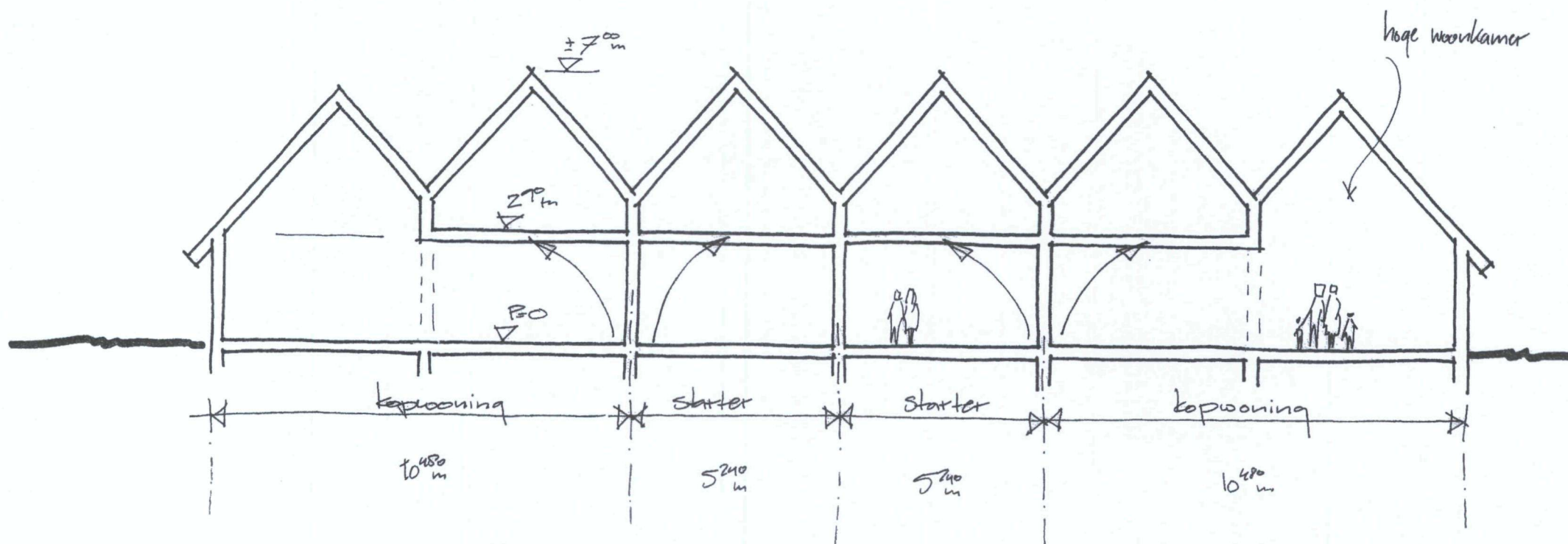


starters-/kopwoningen

plattegrond

Slaa + van Asselt architecten BNA



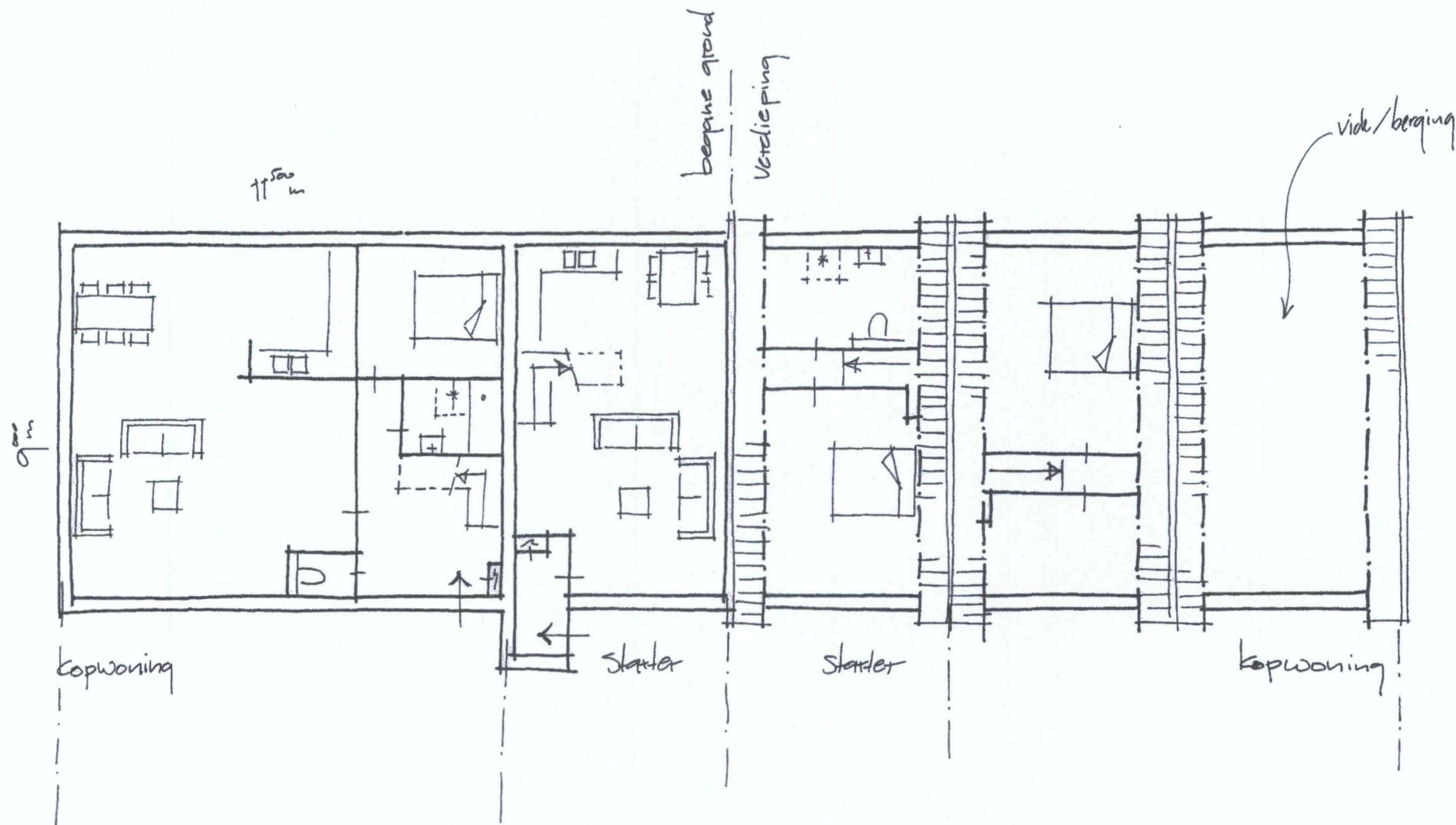


vormvariant
starters-/kopwoningen

doorsnede

Slaa + van Asselt architecten BNA



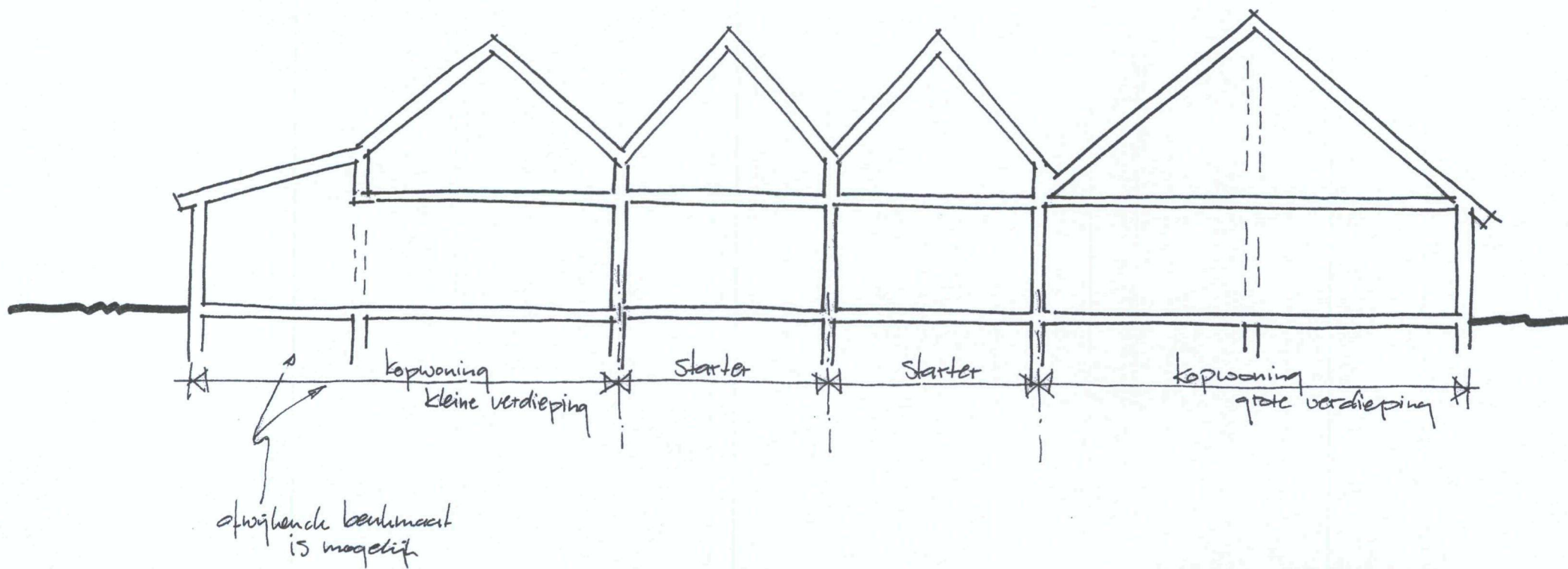


vormvariant
starters-/kopwoningen

plattegrond

Slaa + van Asselt architecten BNA





vormvariant: combinatie voorbeeld
starters-/kopwoningen

doorsnede

Slaa + van Asselt architecten BNA



Korte toelichting planontwikkeling

Vanaf eind 2008 zijn in nauw overleg met de gemeente Heerde ruimtelijke haalbaarheidsstudies verricht naar de herontwikkeling van (een deel van) de locatie Veenweg 10 te Heerde. Op deze locatie is een woonhuis aanwezig met een groot aantal oude landbouwschuren die niet meer als zodanig in gebruik zijn. De bestaande woning is goed. De kwaliteit van de schuren is slecht en leidt -mede door het functieverlies van de bijbehorende grond- tot een rommige ruimtelijk beeld. De eigenaar-initiatiefnemer wil op deze locatie een kwaliteitsverbetering realiseren die ruimtelijk verantwoord is en financieel passend is.

Ook zal daarbij een landschappelijke verbetering van de totale locatie gerealiseerd moeten worden waarbij de kenmerkende landschappelijke situatie het uitgangspunt vormt. Een half open weidegebied op de overgang van het Veluwe massief en IJsselvallei waarin het water een sturende rol heeft. Typerende elementen: hoge grondwaterstand, waterrijk, elzenwallen, beukenhagen, hoogstamfruitbomen.

Gericht op deze beoogde kwaliteitsslag is vanaf eind 2008 onderzoek gedaan naar mogelijke herontwikkeling. Hiervoor zijn diverse plannen ontwikkeld en getoetst op de haalbaarheid. Dit heeft plaatsgevonden in een open en constructief overleg tussen gemeente Heerde en adviseurs van de eigenaar -initiatiefnemer de hr Rutgers

Als resultante van dat overleg zijn de volgende uitgangspunten leidraad geweest :

- de verwijdering van schuren met een bebouwd oppervlak van ca. 1.000 m² (n.b. de twee kleine schuren worden niet gesloopt. Deze blijven in gebruik als (tuin)berging bij de te handhaven woning) De wagenloods wordt verkleind t.b.v. garage en paardenstal.
- ontwikkeling en realisatie van woningbouw (maximaal bebouwd oppervlak van ca. 500 m²)
- ontwikkeling en realisatie van een landschapsplan voor de niet bebouwde ruimte.
- de realisatie van twee zogenaamde starterswoningen.

De onderzoeksfase heeft geleid tot een de in dit boekje toegelichte variant, bestaande uit twee ruimtelijke blokken (A + B) van respectievelijk 200 m² (A) en 300 m² (B). Deze blokken zullen worden gebruikt voor het volgende woningbouwprogramma: :

- A. twee luxe halfvrijstaande woningen
- B. I. twee starterswoningen
- II. twee (hoek)woningen of vier kleine woningen

(n.b. voorkeur heeft het om twee hoekwoningen te maken, welke ook aanpasbaar zijn voor seniorenhuisvesting. Het is gewenst de mogelijkheid open te houden om hierin ook desgewenst zes kleine woningen te realiseren, waarvan twee als starterswoningen).

Quick scan financiële haalbaarheid

Gedurende het ruimtelijk onderzoek heeft separaat een globale financiële haalbaarheistoets plaatsgevonden. Hiervoor zijn telkens indicatieve kosten en opbrengsten met elkaar vergeleken. Taakstelling voor alle varianten is steeds geweest dat realisering aantoonbaar leidt tot een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering van de ontwikkelingslocatie. Om deze reden is in de kostenraming een stelpost voor landschapsontwikkeling opgenomen. Voor initiatiefnemer geldt daarnaast als randvoorwaarde dat de ontwikkeling minimaal budgettair neutraal kan plaatsvinden.

Kerngegevens kosten raming

Er wordt van uitgegaan dat de kosten om te komen tot ontwikkeling in alle varianten ongeveer hetzelfde zijn. Hiervoor is uitgegaan van een totaalbedrag van afgerond € 560.000,- exclusief btw, onder te verdelen in de volgende hoofdelementen:

• Desinvestering bestaande objecten	€ 150.000,-
• Planontwikkelingskosten	€ 15.000,-
• Sloopkosten	€ 75.000,-
• Bodemonderzoek (+ partiële sanering)	€ 40.000,-
• Bouwrijpmaken	€ 70.000,-
• Woonrijpmaken	€ 105.000,-
• Landschapsontwikkeling (stelpost)	€ 75.000,-
• Ruimtelijke en civieltechnische advieskosten	€ 20.000,-
• Onvoorzien	€ 10.000,-
	=====
Totaal afgerond	€ 560.000,-

Kerngegevens opbrengst raming

Qua prijsstelling van de woningen wordt vooralsnog gedacht aan de volgende indicatieve prijzen:

- Twee luxe halfvrijstaande woningen (ca. 180 m2 vloeroppervlakte; indicatie verkoopprijs € 500.000,-)
- twee woningen voor starters (ca. 70m2 vloeroppervlakte; maximaal € 170.000,- v.o.n. volgens opgave gemeente)
- twee (hoek) woningen voor senioren of gezinnen (ca. 140 m2 bvo) indicatie € 285.000,- v.o.n.

Grondopbrengsten

Aan de hand van bovenstaande programma is een raming gemaakt van de residuele grondwaarden (ingeschatte verkoopprijzen v.o.n. verminderd met ingeschatte bouwkosten). Daaruit blijkt dat de uit de onderzoeksfase als ruimtelijk maximaal haalbare variant -die thans in dit boekje wordt gepresenteerd- onder financiële druk staat.

Conclusie en vervolg

Zoals gezegd staat er financiële druk op de gekozen voorkeursvariant. Het effect van de fors terugvallende woningmarkt is daarbij nog buiten beschouwing gelaten. Initiatiefnemer staat op een cruciaal beslispunt in de wijze waarop hij met zijn onroerend goed zal omgaan:

1. **handhaven van bestaande situatie en slechts beperkte functionele herstelwerkzaamheden uitvoeren ?**
òf
2. **overgaan tot sloop van de rommelige schuren en serieus werk gaan maken van de beoogde herontwikkeling.**

De Initiatiefnemer is zich bewust van de financiële druk. Hij heeft voorkeur om over te gaan tot sloopactiviteiten maar realiseert zich dat dit leidt tot een onomkeerbare kapitaalvernietiging. Daarom moet vooraf voldoende zicht zijn op het verkrijgen van goedkeuring voor de planologische wijziging zodat een "terugverdien mogelijkheid" ontstaat. . In het kader van risicobeheersing is ook van belang dat bij de formulering van het ruimtelijk kader voldoende flexibiliteit wordt ingebouwd. De huidige woningmarkt is te typeren als een "vragersmarkt" en die is voor deze locatie nog onvoldoende onderzocht. Voldoende flexibiliteit in het ruimtelijk regime is gewenst c.q. noodzakelijk om de weerbarstige marktomstandigheden te kunnen trotseren en het project tot een succes te maken. Tegen deze achtergrond heeft het niet de voorkeur om nu bijvoorbeeld al uitspraken te doen over langskappen of dwarskappen voor de beoogde rijenwoningen. Het is gewenst beide opties open te houden. Ook voor langskappen zijn uitstekende referenties te vinden die qua architectuur appelleren aan de landschappelijk omgeving.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten wil initiatiefnemer graag komen tot concrete vervolgafspraken, uitmondend in het in gang zetten van een bestemmingswijziging.