GEMEENTE STEDE BROEC

OMGEVINGSVERGUNNING LUTJEBROEK - SLIMWEG 40

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging projectgebied	1
1.3	Geldende regeling	2
Hoofdstuk 2	**Projectbeschrijving**	**4**
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Voorgenomen situatie	5
Hoofdstuk 3	**Toetsing aan het beleid**	**6**
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 4	**Toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten**	**9**
Hoofdstuk 5	**Uitvoerbaarheid**	**10**
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
5.2	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	10
Hoofdstuk 6	**Afweging en conclusie**	**11**

Bijlagen

Bijlage 1	**Toetsing milieu- en omgevingsaspecten**

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Slimweg 40 te Lutjebroek is aan bedrijf gevestigd. Bij dit bedrijf is tevens een bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning in gebruik te nemen als reguliere burgerwoning. De initiatiefnemer heeft echter geen binding met de bedrijfsvoering van het op het perceel aanwezige bedrijf. Om de bewoning door derden mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de woning als plattelandswoning aan te merken. Dit houdt in dat de woning in milieutechnische zin deel uit blijft maken van het bedrijf, maar dat het gebruik in juridische zin als plattelandswoning (burgerwoning) is toegestaan. zonder dat het bedrijf in zijn milieuruimte beperkt wordt. Bij deze functiewijziging vinden geen externe nieuwbouw en verbouw werkzaamheden plaats en verandert slechts het gebruik van de woning. Dit is echter niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

Om het voorgenomen gebruik van de woning toch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Bij deze aanvraag moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze motivering voorziet daarin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft de bestaande bedrijfswoning aan de Slimweg 40 te Lutjebroek. De ligging van het projectgebied is hieronder weergegeven.

Figuur 1.1 Ligging projectgebied

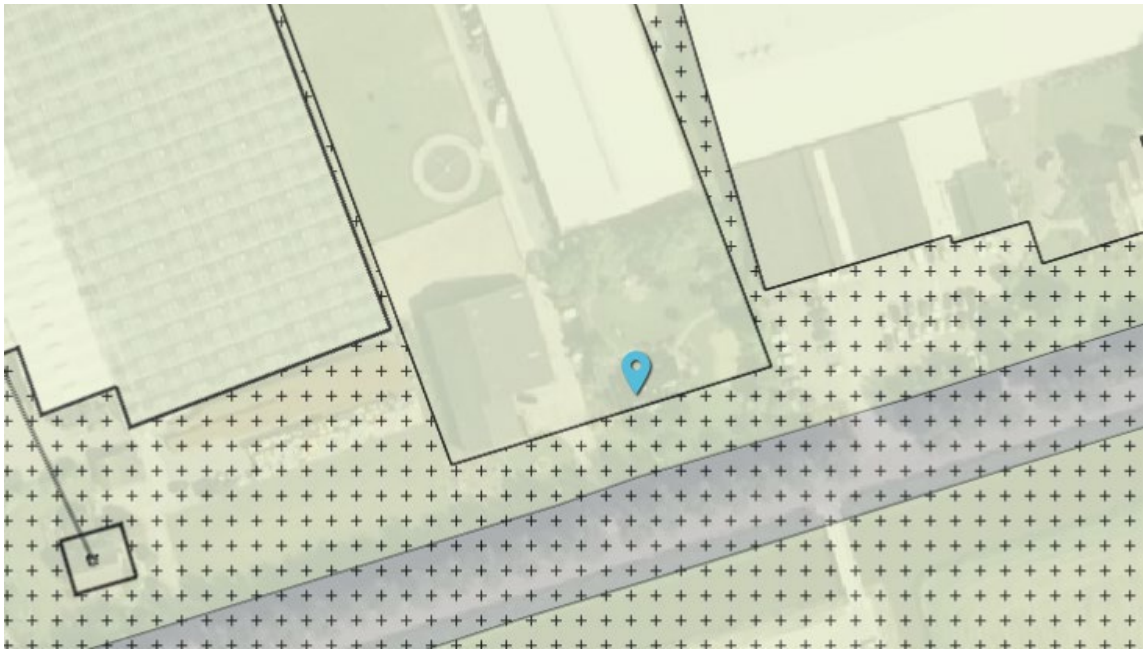
1.3 Geldende regeling

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan *Landelijk Gebied 2010*, vastgesteld op 7 april 2011. Het projectgebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijven;
b. agrarische dienstverlenende bedrijven;
c. agrarische fotostudio;
d. agrarische handelsbedrijven;
e. baggerspeciedepot;
f. glastuinbouw;
g. bedrijfsgebouwen, w.o. gaaskassen;
h. bedrijfswoningen;
i. teeltondersteunend glas (kassen);
j. kassen, w.o. boogkassen;
k. volkstuinen;
l. sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
m. bruggen,dammen en/of duikers;
n. toegangswegen en paden;
o. parkeervoorzieningen;
p. tuinen en erven;
q. groenvoorzieningen;
r. extensief dagrecreatief medegebruik;
s. verbrede landbouwfuncties;

met bijbehorende bouwwerken.

Bedrijfswoningen, inclusief aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. Andere vormen van woningen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het projectgebied.



figuur 1.2 Uitsnede verbeelding ter plaatse van het projectgebied

Doordat uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan als woonvorm en andere woonvormen worden uitgesloten, is een plattelandswoning niet toegestaan binnen deze bestemming. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om binnenplans deze functiewijziging te realiseren. Wel is het mogelijk middels een omgevingsvergunning het voorgenomen gebruik mogelijk te maken.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel Slimweg 40 ligt in het buitengebied, ten zuiden van de kern van Lutjebroek. Aan de Slimweg zijn meerdere (agrarische) bedrijven aanwezig. Ter plaatse van de Slimweg 40 was voorheen de Droomhoeve gevestigd. Dit betrof een Dressuur- en handelstal, gericht op de in- en verkoop en africhting van dressuurpaarden. Inmiddels is deze paardenhouderij verplaatst naar De Geerling 14 te Grootebroek. De bestaande schuur op het perceel Slimweg 40 wordt door een nieuw te bouwen doorgang verbonden aan het bedrijf dat is gevestigd op Slimweg 42. Voor op het perceel, aan de zuidkant aan de Slimweg, staat de bedrijfswoning behorend bij het perceel. Op figuur 2.1 is een luchtfoto van het perceel weergegeven. Op figuur 2.2 is een vooraanzicht, vanaf de Slimweg, weergegeven.

Figuur 2.1 Luchtfoto huidige situatie

Figuur 2.2 Vooraanzicht huidige situatie

Ten oosten van het projectgebied is een sjalotten, uien en knoflook-teler gevestigd aan de Slimweg 42. Ten westen van het plangebied is een glastuinbouwbedrijf gevestigd aan de Slimweg 38. Voor het overige is in de omgeving sprake van gespreide bebouwing gelegen in agrarische gebied

2.2 Voorgenomen situatie

In de voorgenomen situatie wordt de bedrijfswoning functioneel gewijzigd naar een plattelandswoning. De initiatiefnemer is voornemens om de woning af te splitsen van het op het perceel aanwezige bedrijf en heeft daarom de wens de woning als plattelandswoning in gebruik te nemen.

Er worden geen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van dit project. De woning wijzigt alleen van functie. Ruimtelijk veranderd er daarom niets aan de huidige indeling in het projectgebied.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan het beleid

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat het kader vormt voor dit project. Hierbij komt het rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid aan bod.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de Minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en
provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit wijzigingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
Het betreft hier een ontwikkeling in het landelijk gebied, waarbij gebruikt wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Er is geen sprake van verstedelijking zoals bedoeld in het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee niet van toepassing.

Wet plattelandswoning
Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning in werking getreden. Deze wet maakt het mogelijk om bewoning toe te staan in een voormalige agrarische bedrijfswoning door personen die niet verbonden zijn aan het agrarische bedrijf. De Wet plattelandswoning regelt dat voor deze woningen geen extra milieubescherming geldt, anders dan voor zover deze voor de agrarische bedrijfswoning van toepassing is. Ondanks dit moet op basis van Europese normen wel een goed woon- en leefklimaat worden aangetoond. Deze wet geeft een oplossing voor bedrijfswoningen die niet meer als dusdanig in gebruik zijn, maar bij planologische verandering naar een burgerwoning een belemmering voor het agrarische bedrijf zouden kunnen inhouden. De wet is geborgd in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een voormalige bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. In dit wijzigingsplan wordt een plattelandswoning mogelijk gemaakt. De Wet plattelandswoning regelt weliswaar dat voor deze woningen geen extra milieubescherming geldt, anders dan voor zover deze voor de agrarische bedrijfswoning van toepassing is. In hoofdstuk 4 wordt op het woon- en leefklimaat van de plattelandswoning ingegaan. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening
Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Provinciale Omgevingsvisie 2050 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. In de verordening zijn direct bindende regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de structuurvisie te waarborgen.

Conclusie provinciaal beleid
De beoogde ontwikkeling raakt geen provinciale belangen. Er is geen strijdigheid met de omgevingsvisie of verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024
Voor wat betreft het gemeentelijk beleid is het beleidsstuk 'Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024', zoals vastgesteld op 18 december 2014, van belang. Dit is een integraal visiedocument dat alle aspecten bestrijkt die binnen een gemeente spelen.
Voor woningbouw wordt uitgegaan van bouwen op basis van vraag in plaats van bouwen op aanbod. In de structuurvisie wordt een matrix weergeven waarin de gemeente aangeeft welke ontwikkelingen 'moeten', welke ontwikkelingen de gemeente 'wil', welke zouden 'moeten kunnen' en welke ontwikkelingen de gemeente wil 'voorkomen'.
Dit voornemen betreft een ontwikkeling die conform deze opzet volgens de gemeente zouden moeten kunnen. Dit soort ontwikkelingen ontstaan door initiatieven van derden. De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk te benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in de gemeente Stede Broec. Het project is daarmee in overeenstemming met het beleid van de gemeente.

Welstandsnota Stede Broec
Daarnaast is de Welstandsnota Stede Broec, zoals vastgesteld in mei 2014, van belang. Op basis van dit beleid dienen nieuwe bouwplannen getoetst te worden aan de redelijke eisen van welstand. Deze eisen gaan over:
- het bouwwerk ten opzichte van de kenmerken van de bestaande bebouwing;
- openbare ruimte;
- landschap;
- stedenbouwkundige context;
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling; en
- samenhang in het bouwwerk.

In dit project wordt de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als plattelandswoning. Hierbij vindt geen nieuwbouw of externe verbouw plaats. Het huidige pand blijft daarmee behouden. Dit pand is ten tijde van realisering getoetst aan de welstandscriteria. Daarmee voldoet het pand aan de eisen uit de welstandsnota.

Notitie plattelandswoning
In de notitie plattelandswoning zijn richtlijnen en voorwaarden opgenomen die gelden bij het in gebruik nemen van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning. Deze notitie is op 26 juni 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Als een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning wordt aangemerkt, dan moet deze conform deze notitie aan de volgende voorwaarden voldoen:

- de woning moet legaal gebouwd zijn en nog een 'agrarische' bestemming hebben;
- de bedrijfswoning is voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf niet meer nodig;
- de aanwijzing van de plattelandswoning geeft geen problemen met betrekking op geluid-, geur- en fijnstof voor omliggende functies of bedrijven;
- er is een volwaardig agrarisch bedrijf actief op het agrarisch perceel, hetzij zelfstandig hetzij door schaalvergroting opgegaan in een ander agrarisch bedrijf.

als een bedrijfswoning wordt aangewezen als plattelandswoning, dan:

- is er geen nieuwe of extra bedrijfswoning mogelijk bij het agrarisch bedrijf;
- mag het aantal in- en uitritten niet toenemen;
- mogen er geen bedrijfsgebouwen bij de plattelandswoning worden opgericht.

In dit geval wordt voldaan aan alle voorwaarden die worden gesteld in de notitie plattelandswoning:

- er is sprake van een agrarische bestemming;
- de plattelandswoning is niet langer nodig voor de bedrijfsvoering;
- in hoofdstuk 4 is omschreven dat er geen problemen voor omliggende bedrijven ontstaan;
- er is sprake van een agrarisch bedrijf op het perceel;
- er worden geen nieuwe woningen op het perceel opgericht;
- er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit;
- er worden geen bedrijfsgebouwen opgericht bij de woning.

Daarmee voldoet het voornemen aan het gestelde in de notitie plattelandswoningen.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten

Om te beoordelen of het project uitvoerbaar is, moet dit worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang. De toetsing met betrekking tot de omgevingsaspecten is opgenomen in bijlage. Hierin wordt geconcludeerd dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor eventuele ingrepen. Aangenomen wordt dat hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar zijn.

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit

Voor dit project geldt dat geen sprake is van een bouwplan, aangezien geen sprake is van nieuwbouw en slechts een functiewijziging van bestaande bebouwing plaatsvindt. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daardoor niet noodzakelijk.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit project stelt de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning voor. Deze omzetting levert geen belemmering op voor omliggende agrarische bedrijven en heeft, gelet op de feitelijke situatie, geen impact op de omgeving. Met dit project spelen dus geen belangrijke maatschappelijke belangen.

Op grond van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De resultaten hieruit worden te zijner tijd in deze paragraaf verwoord. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienden van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

5.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Wanneer een gemeente kosten maakt voor het bouwrijp maken van gronden en het aanleggen van infrastructuur, kan zij die door het opstellen van een exploitatieplan verhalen bij partijen die hier gebruik van maken Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, wanneer het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De met deze ontwikkeling samenhangende kosten komen ten laste van de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daarom uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 6 Afweging en conclusie

Aanleiding
Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de bewoning van de agrarische bedrijfswoning op het perceel Slimweg 40 door derden planologisch mogelijk gemaakt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de *Wet Plattelandswoning*, waarmee er in milieutechnische zin sprake blijft van een bedrijfswoning.

Afweging
De ontwikkeling vindt plaats in landbouwgebied. De ontwikkeling belemmert de aanwezige (agrarische) bedrijvigheid niet en levert ook geen beperkingen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijvigheid op. Doordat er geen ruimtelijke ingrepen worden voorgesteld is er geen ruimtelijke impact.

Voorts is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie
Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

bijlagen

BIJLAGE 1

BIJLAGE 1 TOETSING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Milieu- en omgevingsaspecten

Aspect	Toetsingskader	Conclusie
Milieuzonering	Richtafstanden uit de VNG-*publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'* en de geluidsnormen uit het *Activiteitenbesluit*	De woning die van functie wordt gewijzigd staat op perceel waar een dressuur- en handelstal was gevestigd. Deze stal is nu onderdeel van het bedrijf aan de Slimweg 42. Hier is een sjalotten, uien en knoflook teler gevestigd. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De woning ligt op circa 40 meter afstand van de bedrijfsbebouwing op het perceel Slimweg 42, waardoor wordt voldaan aan de richtafstand. De hal op perceel Slimweg 40 ligt op circa 31 meter tot de plattelandswoning. Ook hiervoor wordt voldaan aan de richtafstand en is met betrekking tot dit bedrijf geen onderzoek noodzakelijk. Ten westen van het projectgebied is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De woning staat op circa 45 meter waardoor ook hier geen onderzoek noodzakelijk is.
Wegverkeerslawaai	*Wet geluidhinder*	Het projectgebied ligt binnen de geluidzone van de Slimweg en de Voetakkers. Echter is geen sprake van een nieuwe woning in het kader van de Wet geluidhinder. De bestaande bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als een plattelandswoning. Het is niet noodzakelijk in het kader van deze functiewijziging een akoestisch onderzoek uit te voeren. Omdat ter plaatse van de bedrijfswoning al is

		aangetoond dat er een geschikt akoestisch klimaat is, kan er van uit worden gegaan dat hier nu ook sprake van is.
Luchtkwaliteit	Grenswaarden uit de *Wet milieubeheer* en *Besluit niet in betekenende mate bijdragen* (luchtkwaliteitseisen)	Dit project betreft het wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het aantal woningen neemt hierdoor niet toe, waardoor het project geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Daarnaast is sprake van een goede luchtkwaliteit in het gebied en worden geen grenswaarden overschreden. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.
Externe veiligheid	*Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes, Besluit externe veiligheid buisleidingen*	In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het projectgebied. Wel is op circa 800 meter ten noorden van het projectgebied sprake van een buisleiding. Deze leiding heeft een diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Hiervoor geldt een risicoafstand van 140 meter. Hieraan wordt dus ruimschoots voldaan. In het projectgebied is daarom sprake van een verantwoord groepsrisico. De externe veiligheid geeft geen beperkingen voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.
Bodemkwaliteit	*Wet bodembescherming*	Op basis van de bodemkwaliteitskaart kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de huidige bedrijfswoning geen

		bodemonderzoek is uitgevoerd. In de omgeving van de woning zijn slechts lichte verontreinigingen aangetroffen en geen meldingen van historische verontreinigingen. Daarin kan op basis van deze informatie worden gesteld dat de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het is daarom ook niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren voor dit project.
Water	*Waterwet*	Met dit project is ten opzichte van de bestaande situatie geen sprake van een toename van bebouwing binnen de bebouwde kom. Het plan heeft dan ook een geen invloed op de waterhuishouding. Voor de afwatering wordt gebruik gemaakt van het bestaande systeem.
Ecologie	*Gebiedsbescherming (wet Natuurbescherming, Natura-2000 en Natuur Netwerk Nederland, weidevogelleefgebied)*	Ten oosten van het projectgebied, op circa 2,7 km afstand ligt het Natura 2000 gebied Markermeer & IJmeer. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling in het projectgebied, treden geen nadelige effecten op voor dit Natura 2000-gebied en voor andere NNN-gebieden en Natura 2000-gebieden. Het projectgebied is door de Provincie niet aangewezen als weidevogelleefgebied. Verstoring van weidevogels is daarom niet aan de orde.
	Wet Natuurbescherming	De bestaande woning in het plangebied blijft behouden. In plaats van een bedrijfswoning, gaat de woning als plattelandswoning dienen. Dit betreft uitsluitend een functiewijziging. Hierbij worden geen nieuwbouw- en

		sloopwerkzaamheden uitgevoerd. Daarom is geen nader onderzoek naar soortenbescherming noodzakelijk.
Archeologie en cultuurhistorie	*Monumentenwet* en gemeentelijk archeologiebeleid	In het projectgebied wordt de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als een plattelandswoning. Daarbij worden geen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden uitgevoerd. De bodem wordt niet geroerd. Bovendien is ter plaatse van de woning geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Daarom is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Daarnaast is geen sprake van cultuurhistorische waarden in het projectgebied waar rekening mee gehouden dient te worden.