

Nota van inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan
“Kleine Kept”

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan “Kleine Kept” heeft vanaf 5 januari 2023 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder worden ingesproken omtrent het voorontwerp. Tijdens de inspraaktermijn zijn 13 inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt de inspraak- en vooroverlegreacties per onderwerp weergegeven en voorzien van een reactie.

2. Inspraak

Inspraak reactie 1:

1.1

Door de ligging nabij het centrum is de locatie uitermate geschikt voor ouderen. Een locatie waar het zogenaamde ‘buurt wonen’, ‘samen wonen’ en ‘voor elkaar zorgen’ van toepassing zou kunnen zijn. Het idee zou moeten zijn; een woonconcept voor ouderen met 10 A 20 woningen - wonen met elkaar en zorgen voor elkaar. De woningen verder niet te groot, moeten betaalbaar zijn (dus ook huursubsidie zou moeten kunnen), moeten gelijkvloers zijn en rolstoel vriendelijk. Er moet een gemeenschappelijke ruimte zijn waar mensen samen kunnen zijn en ook een tuintje waar ze hun eigen groente kunnen verbouwen en vooral ook naar toe kunnen gaan. Dit plan de kleine Kept zou deze mogelijkheden kunnen bieden.

Reactie gemeente 1.1:

In het voorliggende plan is ervoor gekozen om meerderde doelgroepen te bedienen. In de gekozen opzet worde in totaal 40 woningen gerealiseerd, waarvan 4 specifiek voor senioren. Ook voorziet het plan in 14 zorgappartementen en 8 starterswoningen.

Inspraak reactie 2:

2.1

De plannen zijn in de loop der tijd gewijzigd. Voorheen was er al sprake van een inbreidingsplan op deze locatie, echter is toen gezegd dat de buitenrand van het plan laagbouw zou betreffen, zeer waarschijnlijk seniorenwoningen. Dit betekende dat er aan de achterzijde van ons perceel dus 1 laagswoningen met dak zouden komen.

In het huidige plan zijn er nu, op de direct aangrenzende percelen, 2-kappers ingetekend met 2-laags woningen met dak.

- Max goothoogte 6 meter
- Max bouwhoogte 11 meter

Dit zijn de hoogste gebouwen in het gehele plan zelfs, in de middensector van het plan staan bijvoorbeeld de 2 rijen van 3 met een lagere bouwhoogte vermeld in het bestemmingsplan.

De perceelgroottes van de woningen aan de rand van het plangebied zijn dusdanig dat de achtergevels van deze woningen op ca 10-15 mtr vanaf de perceelsgrens zullen komen. Als we daarbij bedenken dat er op deze huizen in de toekomst dan ook nog (vergunningsvrij) dakkapellen geplaatst zouden kunnen worden, zorgt dit voor inkijk in onze tuin. Dit zijn best flinke gevolgen en gaat dat ten koste van onze privacy.

Wij zoeken naar een oplossing voor de voorgestelde bouwhoogte aan de achterzijde van ons perceel. Bijvoorbeeld:

- de positie van de 2-kappers te ruilen met die van de seniorenwoningen aan de ingang van het plan.
(dit zou qua verkeersbewegingen wellicht ook minder belasting in de wijk opleveren – in 2kappers wonen over het algemeen jonge stellen of gezinnen met 2 verdieners die vaak beide een auto ter beschikking hebben. Zij hoeven in dit geval niet de hele wijk door ter ontsluiting)
- Maximum bouwhoogte en goothoogte verlagen op dit bouwblok

Als dat niet mogelijk is dat we dan op een andere manier de inkijk in onze tuin kunnen beperken, en er ook een mooie invulling aan het plan gegeven kan blijven worden.

Reactie gemeente:

Wij stellen ons op het standpunt dat woningbouwkavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. De maximale goot- en nokhoogten komen overeen met een reguliere woning met twee lagen en een kap. De afstand van de bouwvlakken (waarbinnen het hoofdgebouw kan worden gebouwd) zijn op voldoende afstand gelegen van de perceelsgrens.

Om te bekijken of de inkijk in uw tuin kan worden verminderd is ontwikkelaar in kennis gesteld van uw reactie. Eventuele afspraken hierover kunt u met de ontwikkelaar maken.

Inspraak reactie 3:

3.1 verkeerssituatie

Wij wonen in de koningin Julianastraat recht tegenover de nu eenrichtingsweg Kleine Kept. Momenteel ondervindt men veel verkeershinder door dat er een zeer onoverzichtelijk bocht is als je de Kleine Kept in rijdt. Dit is een gevaarlijke situatie. Ook komt er via dit eerste stukje Kleine Kept een steeg uit en grenst er ook een invalide parkeerplaats aan deze weg. Voor deze buurtgenoten wordt het dadelijk onmogelijk om veilig aan het verkeer te kunnen deelnemen. Ook voor de kinderen uit de koningin Julianastraat die via de stoep langs de Kleine Kept naar het speeltuintje gaan, wordt het dadelijk zeer gevaarlijk om daar te lopen laat staan in onze Julianastraat over te steken.

Reactie gemeente:

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de verkeerssituatie. Dit onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen knelpunten ontstaan als gevolg van de ontwikkeling Kleine Kept.

Naar aanleiding van uw inspraakreactie zijn wij nogmaals ter plaatse de situatie gaan bekijken. Objectief gezien is de kruising Koningin Julianastraat / Kleine Kept niet onoverzichtelijk. De hagen zijn laag en wanneer eenieder zich aan de verkeersregels houdt en niet op het kruisingsvlak of binnen vijf meter van de bocht parkeert is de situatie overzichtelijk. De invalidenparkeerplaats is goed te gebruiken en goed te ontsluiten. Ook wanneer het gedeelte Kleine Kept in de toekomst wellicht twee richtingenverkeer wordt is deze goed bruikbaar en goed te ontsluiten.

Het voetpad zal nu en in de toekomstige plannen in stand blijven. Gezien de huidige en toekomstige intensiteiten van de Kleine Kept en Julianastraat ontstaan er objectief geen gevaarlijke situaties gezien de kinderen nu en in de toekomst gewoon gebruik kunnen blijven maken van het voetpad. Een toename van verkeersintensiteiten zorgt objectief gezien niet voor gevaarlijke situaties. Kinderen die gebruik maken van het voetpad en naar de speelplek gaan kunnen veilig oversteken over de Kleine Kept en de Koningin Julianastraat.

3.2 Aantal verkeersbewegingen

Het aantal woningen in de nieuwe wijk is opgehoogd van eerder genoemde 34 woningen naar 40 woningen. De berekening van 1.7 auto is niet realistisch. Iedereen heeft tegenwoordig 2 auto's nodig omdat alles duur is en met zijn 2e de kost moeten verdienen. Dat zijn dus al 80 auto's en er komen 14 kinderen met beperking en die worden ook door ouders, familie bezocht. Dat zijn nog eens 14 auto's en mensen bestellen ook online. Wij merken nu al in onze straat dat koerier diensten veel door onze straat rijden en die rijden niet bepaald rustig.

Reactie gemeente:

Het aantal verkeersbewegingen neemt door de woningbouwontwikkeling aan de Kleine Kept vanzelfsprekend toe. Er heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar de verkeeraantrekkende werking door de ontwikkeling. Dit onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat alle toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig zijn op te vangen op de omliggende erftoegangswegen.

3.3 Piektijden

Ook willen wij benadrukken dat wij jullie verkeersdeskundige hebben opgemerkt. Die zijn overdag tijdens de kerstvakantie geweest. Laat dat nou net zijn op de momenten dat mensen zijn werken of met vakantie waren. Nee niet bepaald een realistisch beeld. Want van 's avonds ongeveer 17 uur tot in de ochtend 8:30 is het druk in onze straat. Dan staan ze in onze straat aan beide kanten geparkeerd en onze burens staan ook geparkeerd op de parkeerplaats in de Kleine Kept. Ook de bewoners van deze straat staan daar geparkeerd. Deze staat dus ook vaak vol in avond tot ochtend.

Dat deze straat al meer dan 25 jaar een eenrichtingsweg is, is dus niet voor niks!

Reactie gemeente

Bij een verkeerskundig onderzoek wordt rekening gehouden met piekmomenten

3.4 Overlast

Wij zijn met zeker 15 direct omwonenden die hier nu al dagelijks last / verkeershinder ondervinden. En daarom niet snappen dat al het verkeer heen en terug moeten door dit kleine stukje weg. En de huidige bewoners van de kleine Kept moeten nu ook al de kleine Kept verlaten waar de nieuwe weg op uitkomt en deze eenrichting aanhouden.

Reactie gemeente:

Idem als reactie onder 3.1 en 3.2

3.5 Optie 1 ipv 2

Wij als direct aanwonenden/buurtbewoners, maken middels dit schrijven, bezwaar tegen de huidige optie 2, die men heeft opgenomen in het huidig gepresenteerde bestemmingsplan van "Kleine Kept". Wij vinden het zeer kwalijk dat wij als omwonende, die nu al veel verkeershinder ondervinden in onze drukke straat, hiervan niet op de hoogte zijn gesteld of überhaupt zijn geïnformeerd. Zeker omdat bij uitvoering van verkeersplan optie 2 omtrent de nieuwe wijk, hierdoor een zeer gevaarlijke en zeer onveilige verkeerssituatie ontstaat. Dit voor zowel voetgangers, fietsers, bestuurders van auto's en vrachtwagens. Vrachtwagens hebben nu al de grootste moeite om de draai te maken zonder dat er schade gereden wordt. Wij begrijpen dat er een woning te kort is, maar vinden dat het wel veilig moet blijven. Wij als buurt zijn dan ook voor optie 1! Via de koningin Julianastraat, de kleine Kept in, het plan "calamiteiten sluis" opheffen, zodat het verkeer via de andere kant de wijk kan verlaten. Deze optie is minder gevaarlijk, minder overlast gevend en minder drukkend op onze nu al drukke straat.

Reactie gemeente:

Idem als reactie onder 3.1 en 3.2

Inspiraak reactie 4: Waterschap de Dommel

4.1 Totale nieuwe verharding

Op blz. 37, paragraaf 5.4.4, wordt de toename van het verhard oppervlak door deze ontwikkeling uiteengezet. In de tabel is aandacht voor bebouwing en erfverharding (80% / 50% afhankelijk van het woningbouwtype) Het lijkt er op dat de nieuwe openbare verharding niet is meegerekend. Het is van groot belang dat ook straten, stoepen, parkeerplaatsen e.d. worden meegenomen bij het berekenen van de benodigde bergingsruimte. Ik stel voor dat de opsteller van de plantoelichting contact opneemt met het waterschap hierover.

Reactie gemeente:

De gemaakte opmerkingen worden verwerkt in het bestemmingsplan

4.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging verkeer

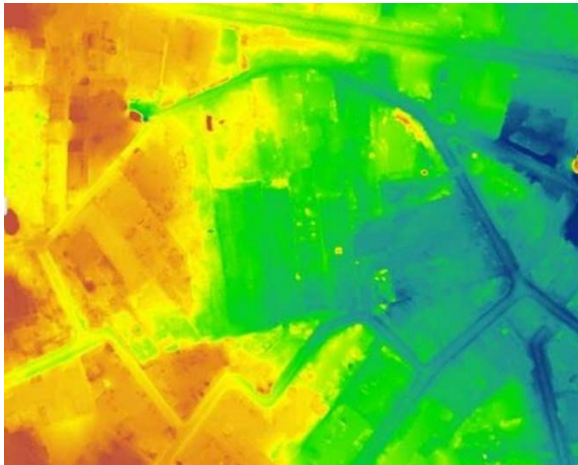
In de planregels is in het artikel Wonen bij 6.5.3 een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen. Dat stel ik op prijs. Ik verzoek u ook binnen de bestemming verkeer een dergelijke voorwaardelijke verplichting op te nemen. Deze ontbreekt waardoor nu het compenseren van toegenomen verharding binnen de bestemming verkeer niet is geborgd.

Reactie gemeente:

De gemaakte opmerking wordt verwerkt in het bestemmingsplan

4.3 Afstromend hemelwater

De bestaande woningen aan de Prins Bernhard straat zijn lager gelegen dan de locatie van de toekomstige woningen. Het is belangrijk dat afstromend hemelwater vanaf de nieuwe verharding geen overlast veroorzaakt voor deze percelen.



Reactie gemeente:

De gemaakte opmerking wordt verwerkt in het bestemmingsplan

Inspraak reactie 5

5.1

Onze achtertuin grenst aan het project Kleine Kept. Als wij de plannen goed begrijpen gaat er tegen onze perceelsgrens aangebouwd worden. Is dit echter wel toegestaan? Een erfafscheiding mag toch maar max. 2 meter hoog zijn?

Hiernaast is ons op een eerdere informatieavond beloofd dat de bijgebouwen achter ons een maximale goothoogte krijgen van 3 meter. We zien nu dat hier geen gehoor aan is gegeven en dat de gebouwen toch 3.20 meter hoog op de tekening staan. Gemeen dat dit eerder door Arlo werd toegezegd, maar dat dan nu blijkt dat toch de max. hoogte uit het bestemmingsplan wordt aanhouden. Hier zijn wij het niet mee eens. Hoe komt dit er dadelijk voor ons uit te zien? Zitten wij straks tegen een grote vlakke muur te kijken?

Reactie gemeente

De maximale goot- en nokhoogten van bijhorende bouwwerken komen overeen met de standaard-bouwmogelijkheden voor bijhorende bouwwerken in de gemeente Bergeijk. Wij stellen ons op het standpunt dat het bouwen van bouwwerken met een dergelijke hoogte tegen de perceelsgrens acceptabel zijn.

Om eventuele afspraken te maken over de inpassing van uw perceel in het plan is ontwikkelaar in kennis gesteld van uw reactie. Eventuele afspraken hierover kunt u met de ontwikkelaar maken.

Inspraak reactie 6

6.1

Hierbij dien ik bezwaar aan tegen de hoogte van 3,2 meter van de bijgebouwen van de kavels K17 en K18, dit om de volgende redenen;

- Onze tuin eindigt dan in een massieve muur van 3,2 meter hoog over de totale breedte
- Het neemt ook een behoorlijk stuk zon weg in onze achtertuin, zowel van de 3,2 meter hoge bijgebouwen als ook de nokhoogte van 5,5 meter van de huizen
- In de inloopmiddag/avond is er overleg geweest met de aannemer en architect. Hierbij is afgesproken dat de hoogte van de bijgebouwen maximaal 3 meter zou worden.

Reactie gemeente

De maximale goot- en nokhoogten van bijhorende bouwwerken komen overeen met de standaard-bouwmogelijkheden voor bijhorende bouwwerken in de gemeente Bergeijk. Wij stellen ons op het standpunt dat het bouwen van bouwwerken met een dergelijke hoogte tegen de perceelsgrens acceptabel zijn.

Om eventuele afspraken te maken over de inpassing van uw perceel in het plan is ontwikkelaar in kennis gesteld van uw reactie. Eventuele afspraken hierover kunt u met de ontwikkelaar maken.

Inspraak reactie 7

7.1 Verkeersveiligheid

In het plan wordt de ontsluiting geregeld via het gedeelte van de Kleine Kept tussen de Koningin Julianastraat naar het nieuwe woongebied (zogenoemde optie 2). Daarbij moet dit gedeelte van de weg omgezet worden van een eenrichtingsweg naar een tweerichtingsweg. Volgens het plan hoeft de weg daarvoor niet aangepast te worden gezien de relatief beperkte extra verkeersbewegingen. Vervolgens wordt er aangegeven dat in het uitzonderlijke geval twee tegenliggers elkaar ontmoeten, uitgeweken kan worden naar de bestaande langparkeerplaatsen. Wij hebben hier de volgende opmerkingen over:

- Het is ons inziens zeer onveilig om zonder aanpassingen van de weg hier een tweerichtingsweg van te maken. Als je nu via de Kon. Julianastraat de Kleine Kept binnenrijdt is het al zeer onoverzichtelijk. Als er ook nog auto's vanuit de Kleine Kept gaan komen, is dit een garantie op ongelukken.
- Wij vinden het zeer vreemd dat er gesproken wordt over relatief beperkte extra verkeersbewegingen. Als er bijna 40 woningen bijkomen, zijn wij van mening dat dit niet leidt tot een beperkt aantal extra verkeersbewegingen maar tot een aanzienlijk aantal extra verkeersbewegingen. Het kan best zijn dat hiervoor een rapport is opgesteld met allerlei variabelen, maar volgens ons gezond boeren verstand neemt het aantal verkeersbewegingen toe, welke kwalificatie je hieraan ook geeft, en zorgt dit dus voor meer onveilige situaties.
- Het lezen van de passage dat er uitgeweken kan worden naar de bestaande langparkeerplaatsen doet bij ons de wenkbrauwen ernstig fronsen. We bedoelen dit niet vervelend, maar als je een dergelijke conclusie in je rapport opneemt, is het zeer moeilijk het onderzoeksbureau nog serieus te nemen. Die parkeerplaatsen zijn er natuurlijk niet voor niks; daar staan auto's geparkeerd! Het zal vast wel eens voorkomen dat er weinig of misschien wel eens geen auto's staan, maar over het algemeen staan er 3-5 auto's geparkeerd. Met name in de ochtend en 's avonds. En dat zijn nu net de momenten dat het druk gaat worden als er een nieuwe wijk bijkomt. Dus ook de conclusie dat het uitzonderlijk is dat tegenliggers elkaar gaan kruisen, trekken wij zeer in twijfel. Als je logisch nadenkt, gaat het natuurlijk vaak gebeuren dat tegenliggers elkaar kruisen. Het komt nu zelfs al voor omdat er soms tegen het verkeer wordt ingereden. En dit zorgt voor hele nare en gevaarlijke situaties. In de nieuwe situatie gaat dit met name in de ochtenden, als mensen gaan werken, en 's avonds, als iedereen weer thuiskomt, veel vaker voorkomen. Uitwijken naar de langparkeerplaats zal dan niet gaan omdat daar auto's geparkeerd staan. Omdat wij onze auto daar ook parkeren, weten we waar we

over spreken. Wat ons in deze overigens ook verbaasd is dat de langparkeerplaatsen nergens in de tekeningen voorkomen, terwijl die er toch altijd gelegen hebben.

Conclusie: deze optie is zeer onveilig en zonder aanpassingen van de weg voor ons onacceptabel. Wij vragen ons oprecht af of er ooit een onderzoeker ter plaatse is geweest op verschillende momenten. Wellicht was het ook verstandig geweest om enkele direct omwonenden hierover vragen te stellen, alvorens een rapport op te stellen.

- Wie gaat de schade aan de geparkeerde auto's vergoeden, die zeer waarschijnlijk gaat ontstaan, als er geen aanpassingen van de weg plaatsvinden?
- Waarom wordt de ontsluiting niet geregeld via de Kerkstraat? Dit kan via de kavel waarop een vrijstaande woning gebouwd gaat worden.

Reactie gemeente:

Het aantal verkeersbewegingen neemt door de woningbouwontwikkeling aan de Kleine Kept vanzelfsprekend toe. Er heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar de verkeeraantrekkende werking door de ontwikkeling. Dit onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat alle toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig zijn op te vangen op de omliggende erftoegangswegen

In dit zelfde onderzoek is gekeken naar de mogelijkheden van de verkeersafwikkeling. Hieruit blijkt een voorkeur voor de variant met tweerichtingsverkeer. Door te kiezen voor tweerichtingsverkeer vindt de verkeersafwikkeling meer geconcentreerd plaats waardoor er minder verkeersbelasting is voor omliggende woonstraten. Ook kan op deze manier het verkeer sneller de woonwijk verlaten via de Lijnt.

Door te kiezen voor tweerichtingsverkeer zal nog onderzocht moeten worden of het eerste weggedeelte aangepast moeten worden om twee richtingen verkeer mogelijk te maken.

Naar aanleiding van uw inspraakreactie zijn wij nogmaals ter plaatse de situatie gaan bekijken. Objectief gezien is de kruising Koningin Julianastraat / Kleine Kept niet onoverzichtelijk. De hagen zijn laag en wanneer eenieder zich aan de verkeersregels houdt en niet op het kruisingsvlak of binnen vijf meter van de bocht parkeert is de situatie overzichtelijk. De invalidenparkeerplaats is goed te gebruiken en goed te ontsluiten. Ook wanneer het gedeelte Kleine Kept in de toekomst wellicht twee richtingenverkeer wordt is deze goed bruikbaar en goed te ontsluiten.

Het voetpad zal nu en in de toekomstige plannen in stand blijven. Gezien de huidige en toekomstige intensiteiten van de Kleine Kept en Julianastraat ontstaan er objectief geen gevaarlijke situaties gezien de kinderen nu en in de toekomst gewoon gebruik kunnen blijven maken van het voetpad. Een toename van verkeersintensiteiten zorgt objectief gezien niet voor gevaarlijke situaties. Kinderen die gebruik maken van het voetpad en naar de speelplek gaan kunnen veilig oversteken over de Kleine Kept en de Koningin Julianastraat.

7.2 De bebouwing

Waarom moet er nu juist op dit stuk grond gebouwd gaan worden? Wij snappen dat er woningtekort is, echter om dat middels zo'n plan op te lossen lijkt ons niet de juiste weg. Binnen de Gemeente Bergeijk is volgens ons genoeg andere ruimte waar gebouwd kan worden. En als er al gebouwd moet worden op dit stuk, waarom dan zoveel woningen op zo'n klein stukje grond. In de info bijeenkomst werd hierop aangegeven dat Bergeijk zuinig met zijn grond wil omgaan. Dus zoveel mogelijk woningen op een stuk grond. Het verbaast ons dat dit voor andere bouwprojecten niet van toepassing is; denk bijvoorbeeld aan het woonbos. Daar lijkt het eerder andersom.

Reactie gemeente:

De bouwopgave voor de komende jaren voor de kern Bergeijk blijft onverminderd hoog. De locatie aan de Kleine Kept is al langer in beeld als een potentiële inbreidingslocatie. Een woningbouwontwikkeling op deze locatie is dan ook zeker passend te noemen. Andere potentiële bouwlocaties blijven daarnaast ook in beeld voor toekomstige ontwikkelingen.

7.3 Zorgappartement

Tijdens de bijeenkomst is aangegeven dat er een zorgappartement komt voor 14 jongeren met autisme. Daarbij is vermeld dat hiervoor geen parkeerplaatsen nodig zijn, omdat deze jongeren geen auto hebben. Wij hebben een kennis die ook met jongeren met autisme werkt. Zij geeft aan dat ruim 95% van die jongeren een auto heeft. Wij zouden daarom graag van u bevestigd hebben dat de jongeren die in de zorgappartementen komen wonen geen auto hebben of gaan krijgen. Mocht dit anders zijn, zal het aantal parkeerplaatsen aangepast moeten worden. En hoe zit het met parkeren voor bezoek en begeleiders? Waarom is gekozen de zorgappartementen te plaatsen tegen de speeltuin met de voordeuren naar de Kleine Kept? In eerdere tekeningen waren de appartementen/woningen namelijk aan een andere kant ingetekend.

Reactie gemeente:

Voor de doelgroepenwoningen van de Stichting Thof bestaan geen specifieke parkeernormen. Onderzocht is daarom bij welke categorie bestaande parkeernormen het beste kan worden aangesloten. Gezien het karakter van de woningen laat deze zich (verkeerskundig gezien) goed vergelijken met een studentenwoning. Vandaar dat is gekozen om voor deze woningen de parkeernormen voor studentenwoningen te hanteren. Dit betekent dat er 0,7 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren) voor dit type woning gerealiseerd moet worden. Voor de in totaal 14 zorgwoningen worden derhalve 9,8 parkeerplaatsen gerealiseerd.

7.4 Bouwverkeer

Is al nagedacht via welke ontsluiting het bouwverkeer gaat lopen? Graag ook hiervoor aandacht, zodat niet alle last op de schouders van enkele omwonenden komt te liggen. Wij vermoeden dat het bouwverkeer via de Kon. Julianastraat de Kleine Kept zal binnenrijden. Ook dit zal zeer onveilige situaties gaan opleveren. Mocht dit zo zijn, hoe gaat de Gemeente om met schade aan de weg als gevolg van het bouwverkeer?

Reactie gemeente:

Het terrein is bereikbaar voor bouwverkeer. Eventuele schade door toedoen van het bouwverkeer zal worden verhaald op de ontwikkelaar.

7.5 Riolering en wegonderhoud

Bij het ontwikkelen van het plan vragen we ook aandacht voor de riolering. Nu loopt de straat al vaak vol water bij hevige regenval. Daarnaast zou het fijn zijn als er in de toekomst ook gestrooid (sneeuw-schuiven) gaat worden in onze straat bij sneeuw. Afgelopen dagen is de straat wederom veranderd in een ijsbaan met alle gevaren van dien.

Reactie gemeente:

Het wordt steeds belangrijker om regenwater vast te houden op de plek waar het valt, namelijk in de bodem. Hierdoor stroomt het water niet onnodig naar de rioolput. Bij nieuwbouwprojecten houden wij hier rekening mee door een verplichting op te leggen dat het hemelwater op eigenterrein dient te worden geïnfiltreerd. Voor de woningbouwontwikkeling aan de Kleine Kept betekent dit dat het hemelwater in het plangebied zal worden geïnfiltreerd. Het komt niet in het riool terecht. In bestaande woonwijken bestaat een dergelijke verplichting niet. Wel kunt u hier als bewoner(s) natuurlijk zelf maatregelen voor treffen het hemelwater van het riool af te koppelen en te laten infiltreren in uw tuin.

Informatie over het bestrijden van gladheid binnen de gemeente Bergeijk kunt u raadplegen via:

<https://www.bergeijk.nl/gladheid-bestrijden>

7.6 Parkeeropties uitbreiden

Om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden is het ook mogelijk de parkeerplaatsen bij ons voor de deur schuin aan te leggen. Nu liggen ze horizontaal aan de weg. Als deze schuin gelegd zouden worden, zijn er meerdere plaatsen mogelijk. Hiervoor zou de boom bij de parkeerplaats gekapt moeten worden. Daar parkeert nu niemand i.v.m. het vuil dat uit deze bomen valt.

Reactie gemeente:

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen dient plaats te vinden binnen het plangebied van de nieuwe woonwijk. Hiervoor zullen dus geen extra parkeerplaatsen in de bestaande straat te worden aangelegd.

7.7 Planschade

Als gevolg van het plan raken wij helaas ons mooie uitzicht kwijt. We hebben hierover informeel gesproken met een makelaar die aangeeft dat hierdoor onze woningen minder waard zullen worden. Daarnaast kan als gevolg van de bouwwerkzaamheden schade optreden (door grondboringen e.d.). Komt de Gemeente Bergeijk hierin tegemoet en hoe verloopt het proces daarin?

Reactie gemeente:

Waardevermindering, mocht die al aan de orde zijn, is geen ruimtelijk argument. Mocht u van mening zijn dat dit aan de orde is, staat het u vrij om een verzoek om planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Eventuele schade door toedoen van het bouwverkeer zal worden verhaald op de ontwikkelaar.

Inspraak reactie 8

8.1

Met een paar buurtbewoners hebben we contact gehad met Buro Sengers en daardoor is de bus sluis in het plan gekomen. Door deze sluis hebben wij veel minder last van verkeer in de straat en ook de autolampen die anders recht in onze woning zouden schijnen. We zijn erg blij met de bus sluis en hopen dan ten eerste dat deze ook in het plan blijft zitten!

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

8.2

Verder willen we nog melden dat de speeltuin wel erg onder het plan gaat lijden. De speeltuin is juist een van de redenen dat we deze woning gekocht hebben. We begrijpen dat er een deel van de speeltuin opgeofferd moet worden voor de doorgang van de bus sluis. Het weghalen van de struiken en daar gras laten groeien zou dit probleem in ons opzicht oplossen. Verder lijkt het ons een mooi moment de speeltuin te voorzien van nieuwe speeltoestellen, bijvoorbeeld van natuurlijk materiaal (hout). De speeltoestellen die er nu staan hebben zijn beste tijd wel gehad.

Reactie gemeente:

De exacte uitwerking van het plan is nog in proces. Zo is ook nog niet duidelijk wat de invloed van het plan is op het openbaar groen. Wij begrijpen uw zorgen en proberen hier bij de uitwerking van het plan zoveel als mogelijk rekening te houden.

Inspraak reactie 9

9.1

Onze voornaamste belangen zijn het beschermen en behouden van onze privacy, het aan- en uitzicht alsmede het groen. Dit deel van onze tuin wordt actief gebruikt ter recreatie en ontspanning en heeft tot op heden een vrij uitzicht, groen aanzicht en geen inkijk. Dit willen wij zoveel als mogelijk behouden binnen alle (juridische) redelijkheid en daarmee tevens bouwplanschade zoveel als mogelijk beperken. Dit betekent concreet dat wij u uitdrukkelijk verzoeken het volgende in uw voorontwerpbestemmingsplan aan te passen naar de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerpbestemmingsplan):

- Voor K15 de maximale bouwhoogte verlagen naar maximaal één (1) bouwlaag met kap, met de bijbehorende maximum goot- en nokhoogtes. Dit in kader van eerder genoemde belangen, zeker ook nu we gezien hebben in het initiële stedenbouwkundig plan dat het voornemen is om op korte afstand van de perceelgrens te bouwen, en we geborgd willen hebben dat er zeker niet hoger wordt gebouwd.

Reactie gemeente:

Wij stellen ons op het standpunt dat woningbouwkavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. De maximale goot- en nokhoogten komen overeen met een reguliere woning met twee lagen en een kap. De afstand van de bouwvlakken (waarbinnen het hoofdgebouw kan worden gebouwd) zijn op voldoende afstand gelegen van de perceelsgrens.

De ontwikkelaar voornemens is om kavel 15 (K15) uit te voeren als woning met één woonlaag en een kap. Hierdoor is het acceptabel om de maximale goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan naar beneden bij te stellen tot respectievelijk 3,5 en 8,5 meter.

Om te bekijken of de inkijk in uw tuin kan worden vermindert is ontwikkelaar in kennis gesteld van uw reactie. Eventuele afspraken hierover kunt u met de ontwikkelaar maken.

9.2

We hebben tevens van u vernomen dat afspraken aangaande de erfafscheiding en maatregelen ter beperking van inkijk door middel van groen, door ons met projectontwikkelaar Arlo opgenomen dient te worden. Dit zullen we zeker ook met hen oppakken, maar wij informeren u hier tevens graag over daar deze gronden immers nog eigendom van de gemeente zijn en u kunt zich dan ook maximaal inspannen om hiermee bezwaar- en beroep op de procedure te voorkomen. Daarmee dan ook het vriendelijke verzoek onderstaande in acht te nemen/ te ondersteunen zover in uw mogelijkheid ligt. Wij verzoeken de projectontwikkelaar:

- Om de bestaande groene erfafscheiding te respecteren en te handhaven bij de verdere planuitwerking;
- Op de aangrenzende bouwpercelen door middel van het planten van volwassen leilindes of andersoortige beplanting inkijk tot een minimum te beperken. En tevens deze afspraak middels een kettingsbeding zodanig vast te leggen dat toekomstige eigenaren/ bewoners verplicht zijn dit in acht te nemen en hiervoor zorg te dragen.

Reactie gemeente:

Wij houden ons op de hoogte van de uitkomsten van de gesprekken tussen u en de projectontwikkelaar.

Inspraak reactie 10

10.1 Specifieke vorm van wonen-sociale huur (thof woningen):

Het bestemmingsplan geeft aan:

- Bouwhoogte middelste deel: 6.5m, goot op 3m
- Bouwhoogte hoeken: bouw en goothoogte: 6,5m

Nu is dit in het ontwerp: in het midden 2 verdiepingen plat dak, en op de hoeken 2 verdiepingen met een afgeknot schilddak. Ook zitten aan de voorzijde nu balkons welke in de tuinbestemming liggen, deze hebben een oppervlakte van 4,3m, waar in het bestemmingsplan een luifel is toegestaan van max 3m

Verder komen aan de zijanten twee uitbouwten over de volledige hoogte, ik dacht dat dit binnen de regels voor de erker kon, maar dan komen we niet goed uit me de hoogte, is het een optie de hoogte hiervan aan te passen zodat deze erbinnen past?

Reactie gemeente:

Wij treden hierover graag met u in overleg.

10.2 Vrijstaande woningen

Artikel 6.2.1 – afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens, vrijstaand 3m, nu staat hierbij: 'specifieke aanduiding- afstand zijlins perceelsgrens aan 1 zijde 3 en andere zijde 2m', ik denk dat dit op kavel 09 moet zitten? Het bouwvlak klopt hier overigens wel, alleen de kavelgrens tussen k09 en k10 zit hier op 2,5m

Reactie gemeente:

Wij gaan hierover graag met u in overleg.

10.3 CPO/starters

Artikel 6.2.4.: Oppervlakte vrijstaand bijbehorend bouwwerk is max. 10m², is dit een verplicht punt in de regels voor de starters?

Reactie gemeente:

Ja

10.4 Senioren

Artikel 4.2.1.: Oppervlakte luifels max 3m², dit is bij de senioren 5m²

Nu ligt de luifel bij kavel 17-19 in het bouwvlak, maar die bij k16 niet, kunnen we de m² luifel groter maken of het bouwblok iets groter? Ook een stukje van het bijgebouw steekt hier net buiten

Reactie gemeente:

Het bouwvlak wordt aangepast dat de beoogde woning binnen het bestemmingsvlak past.

Inspraak reactie 11

11.1

Wij hebben een stuk grond van de gemeente in gebruik die wordt meegenomen in dit plan. De publicatie omtrent de verkoop van de grond is midden in de zomervakantie gepubliceerd. Waarom zijn wij niet persoonlijk geïnformeerd over de verkoop. Temeer omdat wij in het verleden al hebben verzocht om in aanmerking te komen voor de koop van een deel van deze grond.

Reactie gemeente:

Om te bekijken of u in aanmerking kan komen voor een deel van deze grond is de ontwikkelaar in kennis gesteld van uw reactie. Eventuele afspraken hierover kunt u met de ontwikkelaar maken.

11.2 Kavel K15

In onze achtertuin staat een gastenverblijf wat voor recreatie wordt gebruikt. Indien hier een hoog vrijstaand huis wordt gebouwd gaat dat ten koste van onze privacy en die van het gastenverblijf. Wij vinden het van groot belang dat onze privacy zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. Het is niet helemaal duidelijk in de plannen hoe hoog dit huis maximaal mag zijn.

De seniorenwoningen op kavels 16 tot en met 19 staat beschreven dat ze uit één bouwlaag met kap worden gebouwd. Bij kavel 15 is dat niet duidelijk. Vandaar het volgende verzoek:

- Graag in het plan opneem dat ook voor kavel 15 dezelfde bouwhoogte gaat gelden als voor de seniorenwoningen en het vrijstaande huis aan de Kerkstraat 48a, te weten één bouwlaag met kap met de bijhorende maximale goot- en nokhoogtes.
- Zorgen voor een goede erfafscheiding om de inijk te beperken.
- De vraag om in aanmerking te komen voor de koop van een kleine strook grond van kavel 15 grenzend aan ons perceel (ongeveer 100m²) zodat de achtergrens met de burens op Borkelsedijk 2 wordt gelijkgetrokken met ons perceel.

Reactie gemeente:

Wij stellen ons op het standpunt dat woningbouw kavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. De maximale goot- en nokhoogten komen overeen met een reguliere woning met twee lagen en een kap. De afstand van de bouwvlakken (waarbinnen het hoofdgebouw kan worden gebouwd) zijn op voldoende afstand gelegen van de perceelsgrens.

De ontwikkelaar voornemens is om kavel 15 (K15) uit te voeren als woning met één woonlaag en een kap. Hierdoor is het acceptabel om de maximale goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan naar beneden bij te stellen tot respectievelijk 3,5 en 8,5 meter.

Om te bekijken of de inijk in uw tuin kan worden verminderd is ontwikkelaar in kennis gesteld van uw reactie. Eventuele afspraken hierover kunt u met de ontwikkelaar maken.

Inspraak reactie 12

12.1 Het plan in relatie tot de omgevingsvisie

Onderstaand volgt de uiteenzetting, waarom wij van mening zijn dat het ontworpen plan niet voldoet aan de eigen doelstelling van gemeente Bergeijk en onevenredig ingaat tegen de belangen van de direct omwonenden.

Paragraaf 4.3.1 van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan geeft duidelijk de doelstelling en daarmee ook een bewegingskader voor gemeente Bergeijk weer.

“De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren. De gemeente Bergeijk streeft bij het toevoegen van woningen naar een kwaliteitsverbetering op het gebied van landschap, natuur, klimaatadaptatie, toerisme of recreatie. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten en het historische karakter.”

Een doelstelling die de omwonenden onderschrijven, zo blijkt uit onderlinge gesprekken. De paragrafen 2.2.1 en 2.2.2 uit dezelfde toelichting beschrijven het karakter van de directe omgeving van het plan, waaronder het deel van de Kerkstraat.

- In paragraaf 2.2.1 van de toelichting wordt aangegeven dat de aangrenzende Kerkstraat 1 bouwlaag met kap betreft. In dezelfde paragraaf staat vermeld dat er momenteel sprake is van veel groen.
- In paragraaf 2.2.2 staat vermeld: “De bebouwing nabij de ruimte aan de Mr. Pankenstraat, waar zich ook het plangebied bevindt, dateert uit het begin van de 20e eeuw.”
- Tevens staat in deze paragraaf: “De bebouwing in het plangebied maakt deel uit van een fraai ensemble dat bijdraagt aan de beeldkwaliteit in dit deel van Bergeijk en, doordat het zich herkenbaar onderscheidt van de omgeving, tevens aan een duidelijke oriëntatie.”

Het plan omvat 39 woningen op slechts 7.676 m². Hiermee wordt een grote massa stenen tegen een karakteristiek deel van Bergeijk aan geplakt. Hiermee dreigt een te grote verstedelijking van juist dit mooie stukje van onze gemeente. Het feit dat hier juist woningen komen met een toegestane hoogte van 11 meter, zal het beschreven fraaie historisch straatbeeld nog verder aantasten. Van een stukje groen is al helemaal geen sprake meer met dit plan. Daar is immers geen ruimte meer voor overgebleven. Net als voorgaande is ook dit een directe aantasting van het fraaie karakter van de directe omgeving. De beoogde kwaliteitsverbetering uit de geciteerde doelstelling, is hiermee zeer in het geding.

Conclusie:

De conclusie van paragraaf 4.3.1. luidt dat het voorontwerp bestemmingsplan passend is, omdat 55% van de bouw zich in een betaalbaar segment bevindt. Dit staat echter in geen enkele relatie met de beschreven doelstelling van het behouden van de identiteit en imago op het gebied van de landelijke, groene en rustige plattelandsgemeente. De omvang van 39 woningen op een klein stukje grond van 7.676 m² staat echter wel haaks op deze doelstelling. Een toegestane bouw van 11 meter hoog, direct gesitueerd tegen wat u omschrijft als "een fraai ensemble dat bijdraagt aan de beeldkwaliteit in dit deel van Bergeijk", resulteert in een verdere afbreuk hiervan.

Het is correct dat het gebied al enige tijd in beeld is voor inbreiding. Echter de gekozen omvang en uitvoering zijn zoals gezegd niet in lijn met de door u zelf beschreven doelstelling en kader. Wij maken dan ook bezwaar tegen de omvang van 39 woningen van het plan, de toegestane bouwhoogte van 11 meter direct tegen de percelen van de Kerkstraat en het verdwijnen van nagenoeg al het groen.

Alternatief:

- Overduidelijk is er sprake van een grote woonbehoefte Bergeijk. Echter een bouw van 11 meter hoog is niet noodzakelijk om in deze woonbehoefte te voorzien. Een bouw van één bouwlaag met kap voorziet prima in de woonbehoefte en past beter bij het karakteristiek beeld van de directe omgeving. Het gegeven dat een groot deel van de bouw sociale bouw betreft (de conclusie van paragraaf 4.3.1 van de toelichting), blijft hiermee gewoon overeen.
- Het aantal woningen in het plan is in de loop van de tijd gegroeid tot 39. Het terugbrengen hiervan (bijvoorbeeld tot de eerder geplande 34+1) komt de ruimtelijke en mogelijke groenvoorziening ten goede. In het grote plaatje van de bouwtoekomst van gemeente Bergeijk (ca. 300 woningen) heeft een verschil van 5 woningen nauwelijks impact. Het aandeel sociale bouw blijft ook in deze uitwerking ruimschoots boven de gemeentelijke doelstelling van 30%.

Reactie gemeente:

Het plangebied betreft een ingesloten (binnen)gebied tussen de Kerkstraat, Prins Bernhardstraat, Kleine Kept en de Vlijst. Het gebied is niet openbaar toegankelijk een veelal in gebruik bij de aangelegene woningen. Het plangebied heeft op dit moment al de bestemming 'wonen'. Anders gezegd, het gebied kan nu al worden ingericht ten dienste van de woonbestemming. De locatie is al vele jaren in beeld als inbreidingslocatie. Het openbaar groen aan de Kleine Kept wordt behouden.

Het aantal woningen is stedenbouwkundig passend bevonden. Ook zal er nieuw groen worden gerealiseerd bij de inrichting van het openbaar gebied. De maximale goot- en nokhoogten komen overeen met een reguliere woning met twee lagen en een kap en zijn passend in het gebied. Dit gaat niet ten koste van het straatbeeld van de Kerkstraat. De woning aan de Kerkstraat heeft een aangepaste bouwhoogte (één laag met kap), zodat deze daar passend is in het straatbeeld.

12.2. De toegestane bouwhoogte van 11 meter dicht tegen de eigen bouw op ons perceel
In paragraaf 2.2.1 van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan staat vermeld: "De perceelsdiepte tot aan het plangebied bedraagt (meer dan) 30 – (meer dan) 85 m." Dit is niet absoluut niet correct voor onze situatie. De afstand gemeten vanaf de achterkant van onze bebouwing tot aan de toekomstige perceelsgrens bedraagt slechts ca. 13 meter. Dit is dus minder dan de helft van de benoemde 30 meter, laat staan de 85 meter waarvan melding wordt gemaakt. Een toegestane bouw van 2 lagen plus kap van 11 meter hoog, is voor ons ontoelaatbaar op zo'n korte afstand van onze woning. Enerzijds ten aanzien van de privacy die hiermee ernstig in het geding komt.

Anderzijds ten aanzien van het aangezicht dat een dergelijk opgeworpen muur zo dicht tegen ons eigen huis met zich meebrengt. Wij maken dan ook bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan van 11 meter, zo dicht tegen onze eigen woning.

Reactie gemeente:

Wij stellen ons op het standpunt dat woningbouwkavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. De maximale goot- en nokhoogten komen overeen met een reguliere woning met twee lagen en een kap. De afstand van de bouwvlakken (waarbinnen het hoofdgebouw kan worden gebouwd) zijn op voldoende afstand gelegen van de perceelsgrens.

De ontwikkelaar voornemens is om kavel 9 (K9) uit te voeren als woning met één woonlaag en een kap. Hierdoor is het acceptabel om de maximale goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan naar beneden bij te stellen tot respectievelijk 3,5 en 8,5 meter.

12.3 Waardevermindering eigen woning

De mogelijkheid een hoogte van 11 meter te bouwen, terwijl de afstand van onze bouw tot de perceelsgrens slechts 13 meter bedraagt, brengt een dreigende significante waardevermindering van onze woning met zich mee. Daarnaast wordt in de PowerPointpresentatie van 16 januari een beeld geschetst van een woning met een garagemuur die nagenoeg de helft van het perceel beslaat, direct grenzend aan ons eigen perceel. Ook een dergelijke uitwerking zal naar alle waarschijnlijkheid directe waardevermindering van onze eigen woning teweeg brengen.

Wij maken dan ook bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte van 11 meter zo dicht tegen de eigen woning. Een uitwerking met een dergelijke lengte van garagemuur direct tegen ons perceel is eveneens een reden van bezwaar.

Reactie gemeente:

Idem als onder 12.2.

12.4 Informatievoorziening

In het voortraject is aangegeven dat omwonenden via nieuwsbrieven direct op de hoogte gehouden worden van ontwikkelingen ten aanzien van het plan. Het feit dat bewoners verrast worden met een groei van 34 naar 39 (+1) woningen tijdens een informatieavond, getuigt niet van zorgvuldige communicatie. Tegenstrijdigheden zorgen voor extra onzekerheid.

Bovenal: in paragraaf 3.1.1. van de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan wordt wat betreft de vrijstaande woningen enkel melding gemaakt van woningen bestaande uit 2 bouwlagen met kap. Dit staat haaks op wat in de presentatie als voorbeeld wordt gepresenteerd (1 bouwlaag met kap). Dit maakt de feitelijke situatie er niet duidelijker op. Tevens is ook tijdens de informatieavond op 16 januari gemeld dat de vrijstaande woningen 1 bouwlaag met kap zouden zijn. Dit is dus tegenstrijdig met het bestemmingsplan en de geschreven toelichting op dit plan. Een dergelijke tegenstrijdige presentatie van feiten, komt het vertrouwen niet ten goede.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan laat een differentiatie aan verschillende goot- en nokhoogten toe. Binnen de mogelijkheden kan de initiatiefnemer zijn plan ontwikkelen. Waarbij moet gezegd worden dat zowel voor een bestemmingsplan en een stedenbouwkundig concept gesteld kan worden, dat gedurende een planproces uitgangspunten kunnen wijzigen. Door middel van informatieverstrekking, bijvoorbeeld door een informatieavond wordt u zo goed als mogelijk op de hoogte gebracht.

12.5

Recentelijk zijn wij geattendeerd op een publicatie in augustus t.a.v. het voornemen tot verkoop van grond, waaronder het perceel kadastraal bekend als B3178.

Wij vinden het erg bijzonder dat wij als gebruiker van een deel van dit perceel niet door de gemeente op de hoogte zijn gesteld van dit voornemen. Met een publicatie midden in de zomervakantie en een reactietermijn van twee weken, is het risico serieus aanwezig dat deze niet wordt opgemerkt. Dit is ons ook gebeurd.

Wij hebben eerder (31-1-2020) al een verzoek geschreven om een deel van het perceel B3178 te kunnen kopen. Reden temeer om ons op de hoogte brengen van de voorgenomen verkoop. De interesse om een deel van de grond te kopen is er bij ons nog steeds. Hierbij denken we, rekening houdend met het concept bestemmingsplan, aan stukje van ca. 3m diep x 7m breed, ofwel ca. 21m². Een toegestane bouwhoogte van 11 meter dicht op ons perceel voor ons een serieus probleem vormt. Een verlaging van de toegestane bouwhoogte in combinatie met een beperkte verlenging van ons perceel, kan dit hopelijk voor ons ondervangen. Bij deze verzoeken wij u dan ook om in aanmerking te komen voor de koop van een klein stukje grond van ca. 20 m² van perceel B3178.

Reactie gemeente:

Om te bekijken of u in aanmerking kan komen voor een deel van deze grond is de ontwikkelaar in kennis gesteld van uw reactie. Eventuele afspraken hierover kunt u met de ontwikkelaar maken.

Inspraak reactie 13

13.1 bevestiging afspraken omtrent erfafscheiding, bomenkap en herplaatsing leibomen

De bouw van acht woningen tegen ons perceel is een inbreuk op onze privacy. Wij hebben geprobeerd om hierin mee te gaan mits er goede en duidelijk afspraken gemaakt konden worden om een deugdelijke, privacy respecterende en gedegen erfafscheiding te realiseren. Evenals het weghalen van bestaande bomen, de bijhorende kosten, de aansprakelijkheid hiervoor en het plaatsen van een leilaurier op bepaalde stukken.

Hierop zou worden teruggekomen om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Deze terugkoppeling heeft niet plaatsgevonden.

Reactie gemeente:

Om eventuele afspraken te maken over de inpassing van uw perceel in het plan is ontwikkelaar in kennis gesteld van uw reactie. Eventuele afspraken hierover kunt u met de ontwikkelaar maken.