

Geachte voorzitter, geachte commissieleden,

De bewoners van de Althof 10,12,14,16,18 en 41 onderbouwen nogmaals hun Zienswijze van 15 augustus jl. en reageren op de Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Carmelveste' van de gemeente d.d. 17 september jl.

Wij zijn het niet eens met de conclusie dat onze Zienswijze ongegrond is.

Vooraf enige algemene opmerkingen:

Wij zijn het eens met de stelling dat het deel van het centrum van Boxmeer waar het plan betrekking op heeft nu niet het meest aansprekende deel van onze gemeente is. Ook vinden wij dat woningbouw met het huidige woningtekort welkom is. [afb. 1]

Wij stellen echter vast dat bij de ontwikkeling van dit plan de omwonenden niet zijn betrokken en dat er dus met de belangen van omwonenden geen rekening is gehouden. In dit verband is deze inspraakmogelijkheid in feite *'mosterd na de maaltijd'*.

Onze stelling is – en die zult u onderschrijven – dat goed bestuur overleg vereist met ALLE betrokkenen en niet alleen tussen gemeente en projectontwikkelaar!

De door ons ingediende zienswijze is **niet integraal** overgenomen en door het college met u gedeeld in de 'Nota van zienswijzen' (zienswijze 3, pag.5). Een aantal verduidelijkende impressies zijn 'voor het gemak' weggelaten en wij willen deze graag met u delen om een vollediger beeld te schetsen. Verder zullen wij een aantal door ons ingebrachte punten verduidelijken en aanvullend reageren op het collegestandpunt.

Eventuele vragen zullen wij graag aan het einde van ons betoog/pleitnota beantwoorden.

Ad a, bladzijde 7

Carmelveste VIGEREND versus Carmelveste ONTWERP

De bewoners van de Althof betreuren het in gebreke blijven van de projectontwikkelaar. Eerst nadat het plan verder was uitgewerkt en nadat de bewoners daarom nadrukkelijk gevraagd hadden, is er contact met ons opgenomen. Daarbij is door ons aangegeven dat door deze werkwijze het vertrouwen in deze projectontwikkelaar is afgenomen.

Ook de gemeente heeft – gegeven die uitgewerkte plannen – niet de moeite genomen om met de bewoners in contact te treden. Wij verwijzen naar de correspondentie van 2006/2007 waarin o.a. de gemeente belooft “...in soortgelijke gevallen jegens de bewoners van de Althof alert en voortvarend te anticiperen op signalen en verzoeken.” Wij verwijzen in dezen naar de brief van 11 april 2007 onder kenmerk RO/2007/

Ad b bladzijde 8

Podjes Pedje – historische structuur

Dat het Potjes Pèdje onderdeel uitmaakt van de historische structuur is nieuw. (*Het pad wordt ook nauwelijks onderhouden!*) In het vigerende bestemmingsplan Carmelveste is het Potjes Pèdje afgesloten en enkel bedoeld als ontsluiting van Althof 10 t/m 18. Het onderhoud zou voor rekening van deze eigenaren komen. E.e.a. vastgelegd in een Vaststellingsovereenkomst.

Het argument van behoud van de historische structuur is o.i. ongeldig. De historische structuur verdwijnt juist doordat de loop van het pad wordt onderbroken door bouwblok 6. [afb. 2]

Het pad moet daardoor worden verlegd. Dit is historisch gezien een deconstructie. Alleen een strook straatsteentjes (materialisering) kan dat niet goed maken. De afleesbaarheid verdwijnt o.i. geheel.

Een ander punt is dat het Potjes Pèdje vanaf de Steenstraat toegang geeft tot de parkeerplaats. Het stuk achter de bouwblokken 6 en 7 loopt in feite dood.

Juist om hangplekken (gebruik van alcohol en andere drugs) en het gebruik als hondentoilet te verminderen of beter nog: te voorkomen, is het noodzakelijk om het deel van het Potjes Pèdje achter de blokken 6 en 7, alsmede tussen blok 6 en 5 uitsluitend voor de aangrenzende bewoners te bestemmen. [afb. 3]

Ad c bladzijde 8 **Bed&Breakfast**

Dat het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie in alle bestemmingsplannen staat wil nog niet zeggen dat het ook in dit bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Er staan in het ontwerpplan maar TWEE parkeergelegenheden op eigen terrein. Dit betekent dus er maximaal twee B&B-locaties mogelijk zijn.

Het schrappen van de B&B-mogelijkheid voorkomt (mogelijk) overlast of excessen.

Ad e bladzijde 8 **Wateroverlast**

Bij gaandeweg gereedkomen van het Carmelveste-plan zal de natuurlijke wateropname als gevolg van toenemende bestrating sterk verminderen. Het feit dat er dan nog geen 'berging' is onder het Titus Brandsmaplein vergroot de kans op ernstige wateroverlast voor de bewoners van de Althof. 'Voorkomen is beter dan genezen' en wij stellen dan ook met klem voor om vóór de bouw van de Carmelveste **tijdelijke extra** waterbergingsmaatregelen te nemen omdat (de verwachting is dat) de realisatie van de waterberging onder het Titus Brandsmaplein nog minimaal enkele jaren op zich zal laten wachten.

Ad g bladzijde 8 en 9 **Privacybescherming**

Het antwoord van de gemeente is strikt formeel. De gemeente gaat volledig voorbij aan het welzijn van de bewoners van de Althof. Sommige bewoners wonen er al sinds de bouw van de woningen (35 jaar geleden) onafgebroken met veel plezier. [afb. 4 t/m 6]
De nieuw geplande woningen van blok 7 staan erg dicht bij de gevels van de woningen aan de noordzijde van de Althof. Daardoor is er van enige privacy in zowel de patio als de woning géén sprake meer.

De slaapkamers van de Althof zijn DIRECT tegen de erfgrens van het perceel gebouwd zodat toenemende verkeersbewegingen in het gangpad de noodzakelijke nachtrust aanmerkelijk zullen hinderen en beperken.[afb. 7]

Ad h bladzijde 9

Blok 7

Ook dit formele antwoord gaat volledig voorbij aan het welzijn van de bewoners van de Althof. In de Nota wordt gesteld dat er andere vormgevingseisen van de bebouwingswand moeten zijn. Hier is geen sprake van: het geplande blok 7 is eerder een negen meter hoge 'bult' in de bebouwingswand aan de zuidzijde van het plein.

En deze beslaat nog geen 25% van de lengte van het plein. Meer dan 50% heeft een bouwhoogte van maximaal drie meter, terwijl in de reactie van de gemeente wordt gesproken over een '**IETS** HOGERE BOUWHOOGTE'. Wij vinden 200% niet 'iets' en zijn er van overtuigd u ook niet.

Verder wordt er in de reactie gesproken over het feit dat de 'woning van blok 6 nauwelijks tot niet zichtbaar zal zijn vanaf het Titus Brandsmaplein'

Deze stelling klopt niet.

Een impressie (met een foto genomen vanaf het MIDDEN van het plein ter hoogte van de sokkel van Titus Brandsma) laat anders zien. [afb. 8]

Het formele antwoord over het eventuele dakterras zou qua maatvoering juist kunnen zijn. Maar de impact die dit echter heeft op ons woongenot heeft, is groot.

Een impressie maakt dat onomwonden zichtbaar. [afb. 9]

Dat 'in de basis overigens geen dakterras aanwezig' is maar een draaikiepraam en geen deur klopt. Wat echter niet vermeld wordt is dat dat raam twee meter hoog is, reikt tot aan de vloer en in de praktijk als deur kan fungeren.

Het bouwblok heeft geen commerciële insteek, maar een stedenbouwkundige.

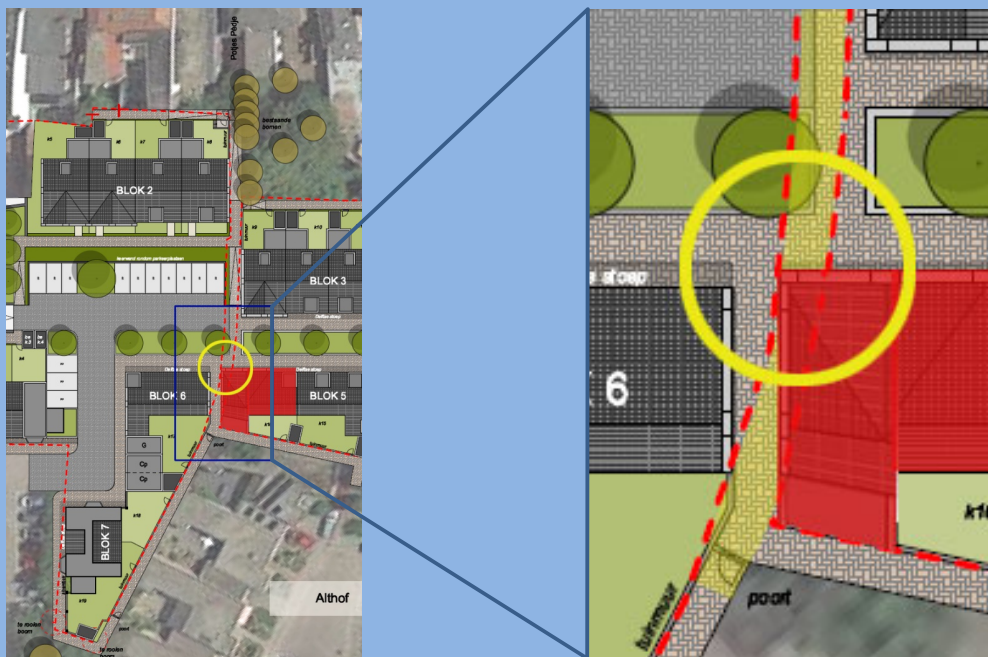
Conclusie: Stedenbouw gaat in dezen boven ons woongenot.
[afb. 10]

Geachte commissieleden, wij gaan er van uit u nu ALLE informatie voor besluitvorming te hebben verstrekt en hopen dat het aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan niet voor vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden en danken u voor uw aandacht.

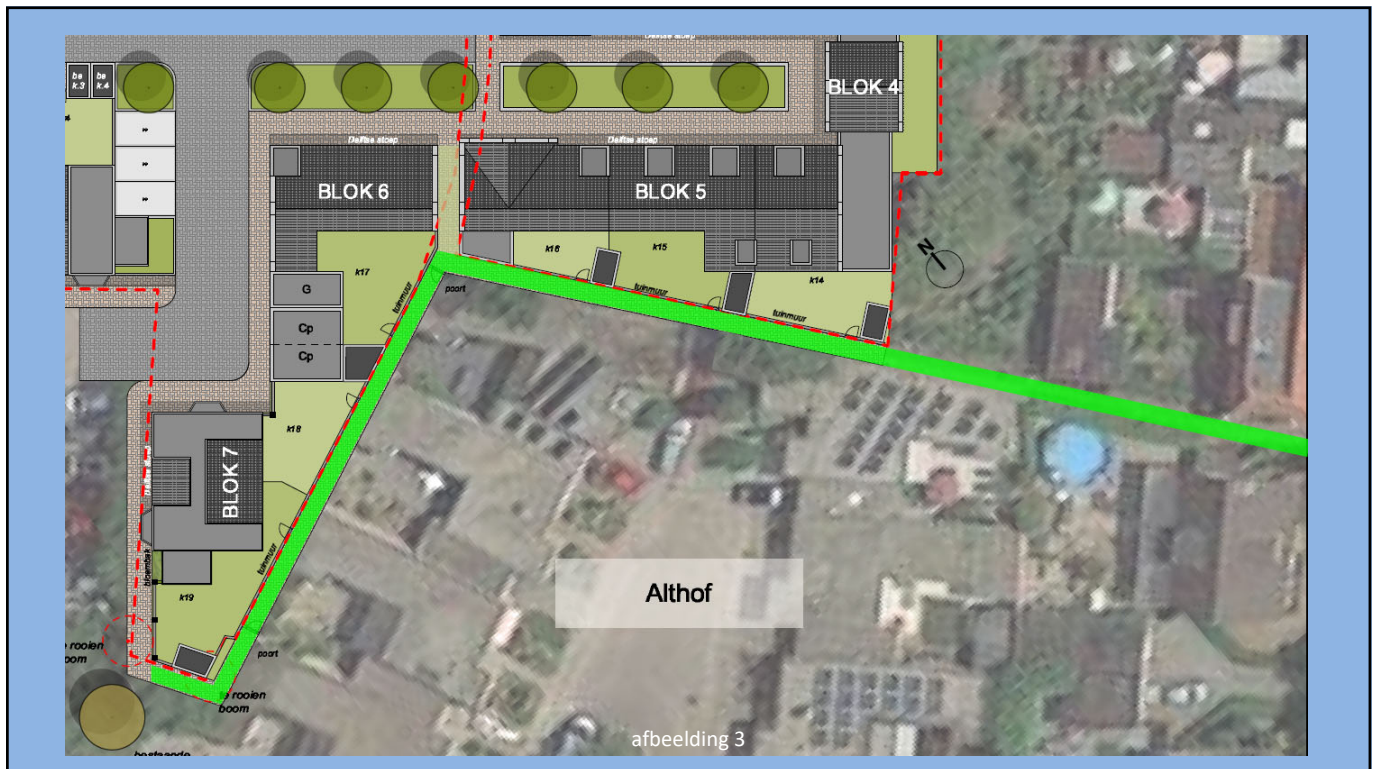
Mochten er vragen zijn dan beantwoorden wij die graag.



afbeelding 1



afbeelding 2

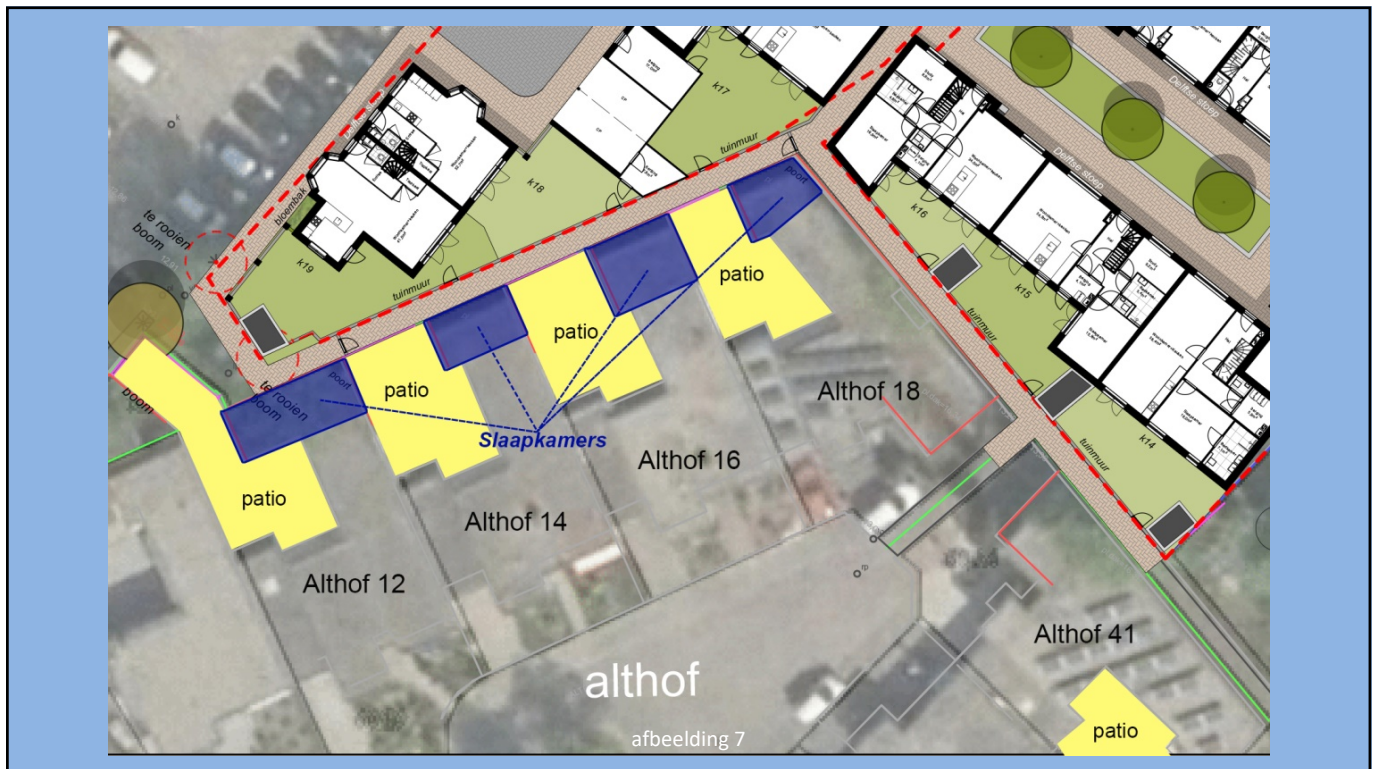


‘Uitzicht’ vanuit patio Althof 16



‘Uitzicht’ vanuit patio Althof 14





Zicht vanuit voorgesteld blok 7 op patio



afbeelding 9

Wij opteren voor deze invulling van blok 7



afbeelding 10