

Verslag omgevingsdialoog Steenstraat 82 / 80 te Boxmeer

20 september 2023

Aanleiding

Initiatiefnemer Sorelle Ottica BV, vertegenwoordigt door Pieter Vloet is voornemens om de huidige winkellocatie / woonlocatie aan de Steenstraat 80-82 in Boxmeer om te zetten naar twee winkels met daarboven appartementen. Initiatiefnemer wil op deze locatie twee nieuwe winkels bouwen en in totaal 12 appartementen.

De gemeente Land van Cuijk heeft hier in principe medewerking toegezegd en is bereid om hiervoor het bestemmingsplan aan te passen. Onderdeel van de procedure is dat initiatiefnemer de directe omgeving tijdig meeneemt in de plannen door deze met de bestaande huidige tekeningen visueel uitleg te geven van de realisatie van het project.

Hiervoor dient een zogenaamde omgevingsdialoog gevoerd te worden waarbij omwonenden in een vroegtijdige fase geïnformeerd worden over het initiatief en in de gelegenheid gesteld worden om hun op- of aanmerkingen in te brengen. Deze omgevingsdialoog is vormvrij en vervangt niet de officiële bezwaar- en beroepsprocedures.

Omgeving en omwonenden

Er is geen hard criterium om te bepalen tot hoever de omgeving van omwonenden reikt die betrokken dient te worden bij een omgevingsdialoog. Dit hangt vaak af van de impact van het plan. In dit geval is sprake van een kleinschalig initiatief met beperkte ruimtelijke impact. Rondom de planlocatie is daarom een cirkel getrokken van 50 meter, als gebied dat mogelijk relevant is voor deze omgevingsdialoog. Daarmee wordt ruimschoots de omgeving betrokken, die mogelijk impact zou kunnen ondervinden van het plan. Dit gebied is in bijgevoegde afbeelding weergegeven.

Verslag dialoog

In september 2023 zijn de ca. 30 bewoners binnen het gestelde gebied door de initiatiefnemer benaderd. Hierbij heeft initiatiefnemer zijn plan door middel van tekeningen toegelicht aan de betreffende bewoners en daarbij gevraagd naar hun bevindingen over het plan. Door de bewoners is kennis genomen van het plan. Zij hebben aangegeven geen problemen te hebben met het voornemen en wensten initiatiefnemer succes met het vervolg.

Op 20 december 2023 is er binnen de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan (20 december 2023 tot en met 30 januari 2024) een inloopavond georganiseerd door de initiatiefnemer. Hier zijn circa 15 mensen aangeschoven. Door de initiatiefnemers en de architect is het plan toegelicht en zijn er een tweetal concrete vragen gesteld:

1. In de parkeerbalans is opgenomen dat bestaande parkeerplaatsen zijn toebedeeld aan bepaalde partijen, te weten verdeling 6-6-1. Volgens aanwezigen klopt deze verdeling niet. Uit nader onderzoek na die tijd is inderdaad gebleken dat de verdeling betreft 7-5-1. Het totaal aantal plaatsen klopt dus wel, alleen de verdeling is anders in de praktijk. Dit is aangepast in bijlage 8 van de toelichting.
2. De vraag is gesteld of op basis van huidige toegestane bebouwingspercentage het mogelijk zou zijn om op het achter binnenterrein carports op te richten. In het ontwerp en ook in het vastgestelde plan is een maximale bebouwingspercentage opgenomen van het bouwvlak van 80%. Binnen dit bebouwingspercentage is het mogelijk om carports op te richten. Hoe groot deze dan kunnen zijn en evt. ook in aantallen, zal getoetst moeten worden bij aanvraag. Maar deze zijn niet op voorhand uitgesloten door de bepaling van het maximale bebouwingspercentage in het bestemmingsplan.

Resultaat

De omgevingsdialoog heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.



Plangebied



Omwonenden