



Bijlage 11 Omgevingsdialoog 2019

OMGEVINGSDIALOOG VERBOUWING SUPERMARKT TE DIESSEN

Inleiding

Voor de verbouwing van de supermarkt en winkel aan de Julianastraat te Diessen is op 20 februari 2019 de omgeving uitgenodigd om de plannen te overleggen. Op de volgende pagina's zijn de presentatie en het verslag van die ontmoeting bijgevoegd.

Het plan is naar aanleiding van het overleg aangepast en gepresenteerd op 28 maart 2019. De presentatie is evenals de verslaglegging bijgesloten. Te zien is hoe de opmerkingen uit de eerste dialoog hebben geresulteerd in het aangepaste plan. Het gebouw is op verzoek lager geworden, lossen geschiedt buiten, lostijden beperkt tot de dagsituatie. Hiermee is de verbouwing ook kleiner geworden in oppervlakte (visuele vergelijking). Over dit plan bestaat consensus. De genodigden zijn per mail voorzien van de presentatie en de gemaakte afspraken via het verslag.

Vervolg

Tussentijds is er een aanvraag omgevingsvergunning gedaan en vergund, waarbij er een beduidend kleinere uitbreiding van het gebouw wordt gevraagd. Deze uitbreiding is reeds in aanbouw.

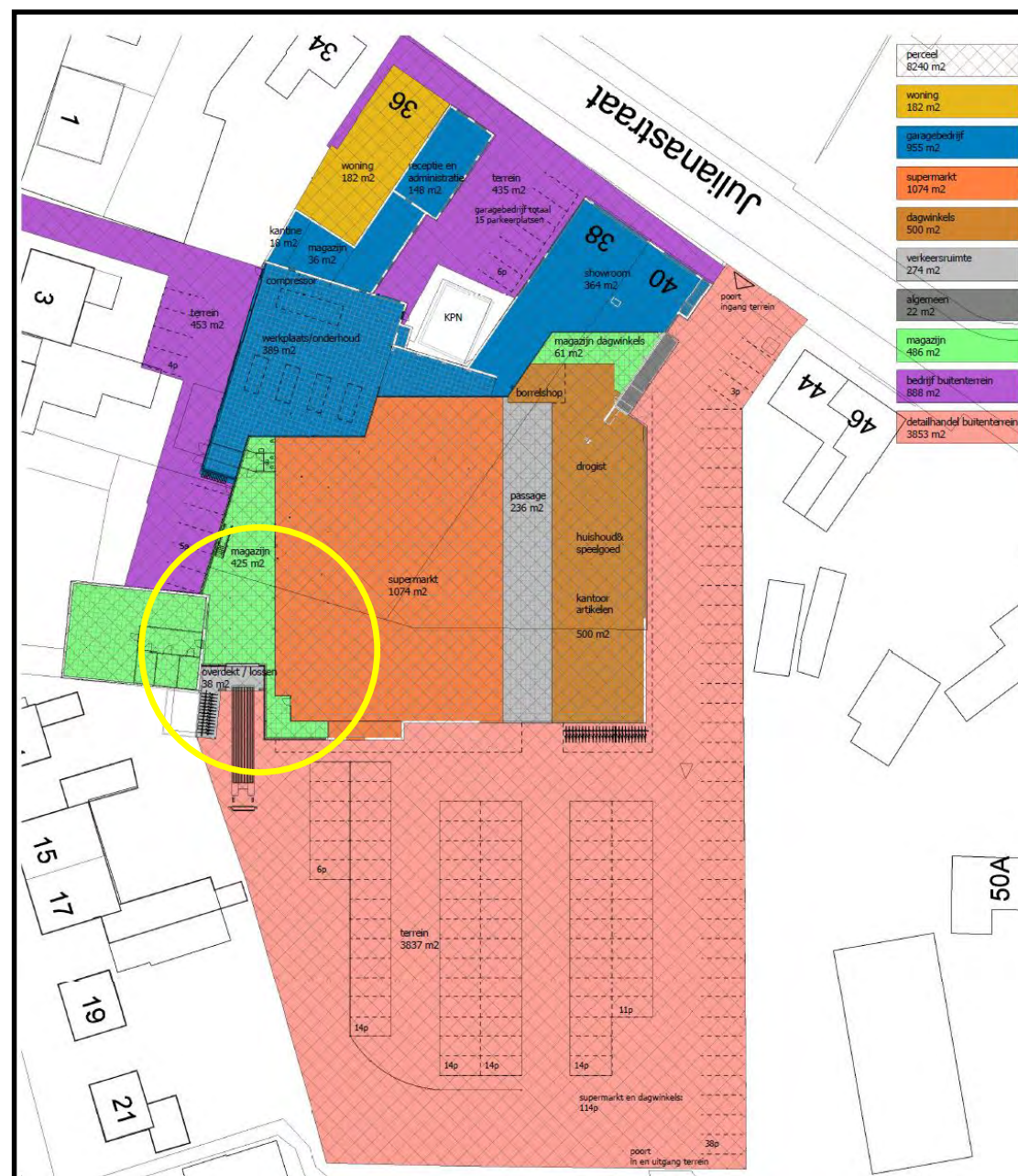
Momenteel ligt er een aanvraag omgevingsvergunning met een eveneens kleinere uitbreiding, waarbij de uitbreiding eveneens kleiner en binnen de contouren blijft dan waarover consensus is bereikt in de tweede omgevingsdialoog. Een vergelijk is opgenomen.



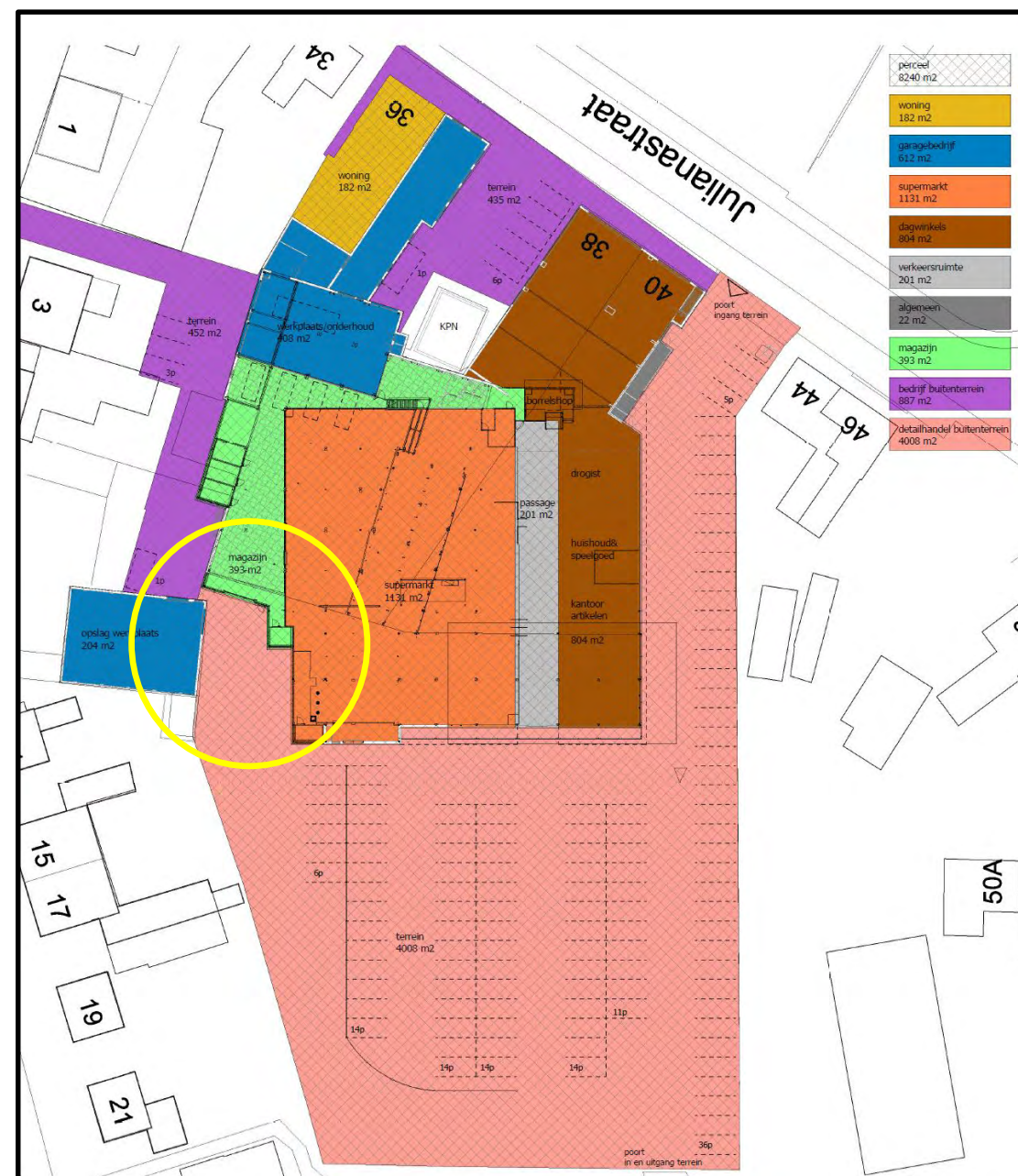
VERGELIJKING



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



Maart 2019 (uitkomst omgevingsdialoog)



Mei 2021 (verkleinde variant)



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



VERBOUWING SUPERMARKT TE DIESSEN



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

PROGRAMMA

Welkomstwoord

Aanleiding plan

Schetsplan

Stedenbouw-planologie

Tijdspad-procedure

Vragen



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Welkomstwoord

Aanleiding plan

Schetsplan

Stedenbouw-planologie

Tijdspad-procedure

Vragen



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Aanleiding plan

Einde EMTÉ-formule

Vorbereiden winkel op de toekomst

Verbeteren situatie voor omgeving





Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Welkomstwoord

Aanleiding plan

Schetsplan

Stedenbouw-planologie

Tijdspad-procedure

Vragen

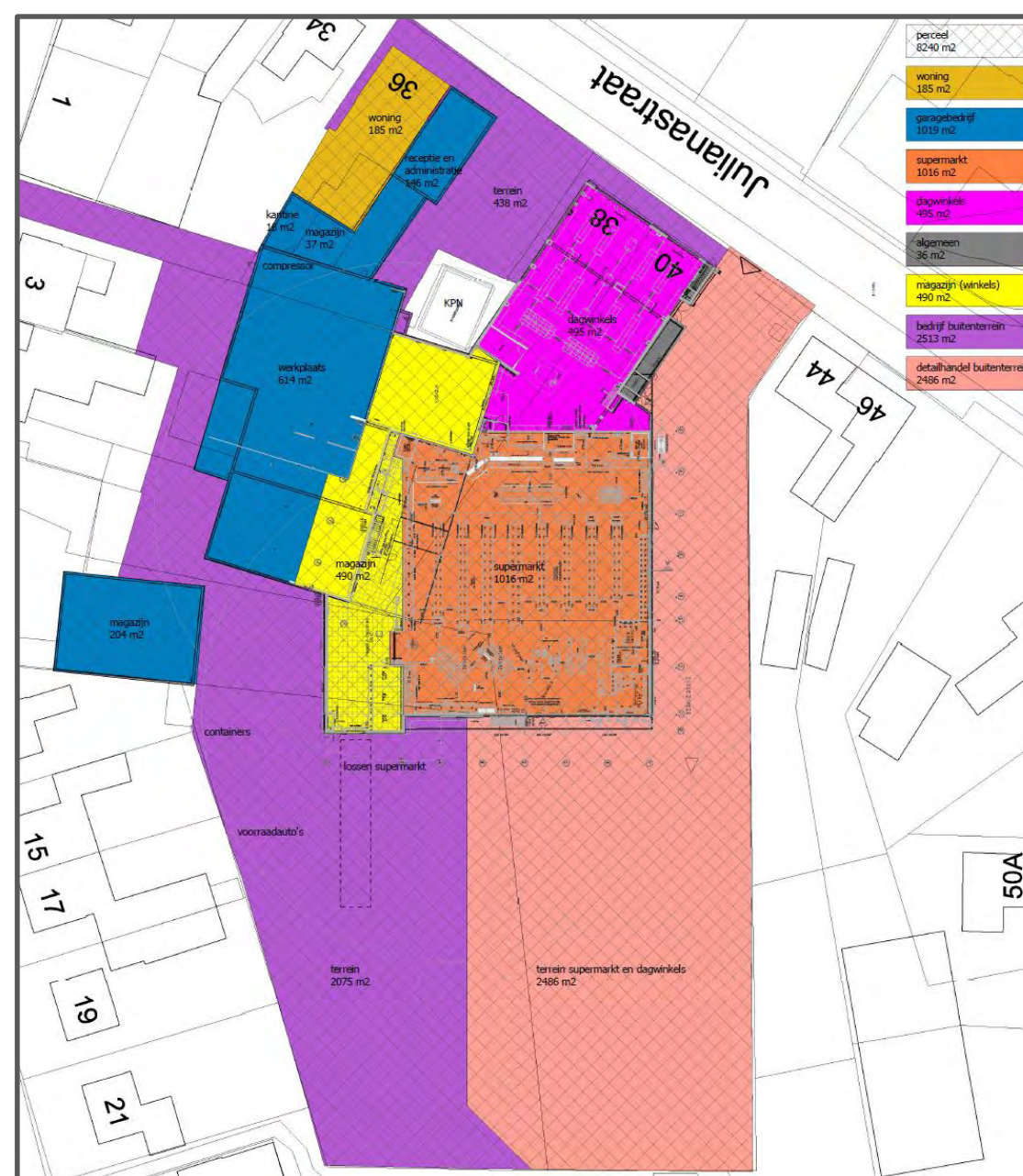


Schetsplan - bestaande situatie

Dagwinkels in voormalige showroom

Garage aan westkant

Supermarkt aan zuid-oost kant



Stedenbouw - bestaande situatie



Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE



Supermarkt
 zuid-oostzijde



Dagwinkel (Heb!)
 noord-oostzijde



Werkplaats
 noord-westzijde

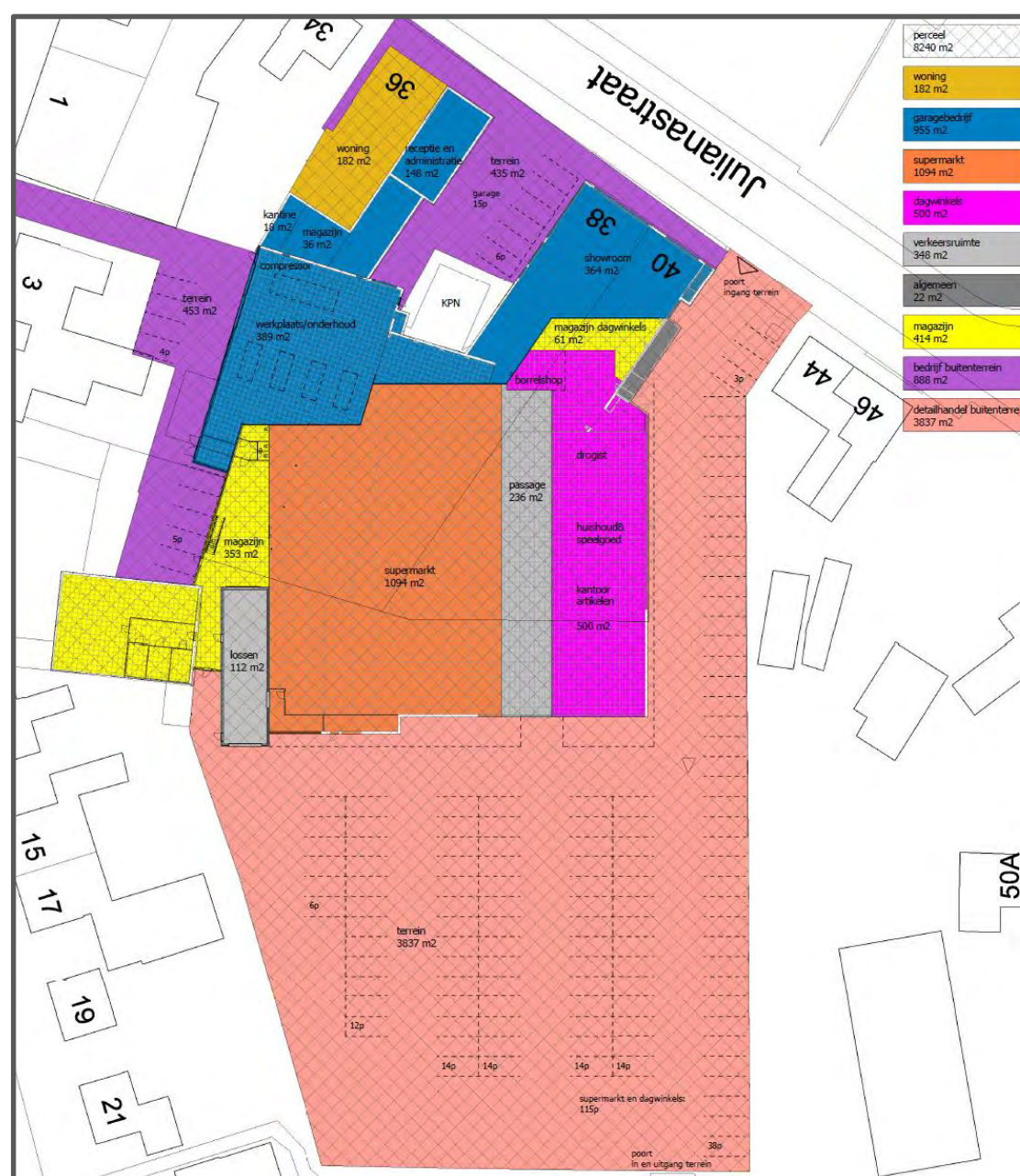


Schetsplan – nieuwe situatie (wisselen van functies)

Werkplaats blijft, showroom op plaats Heb! dagwinkel

Dagwinkel aan oostkant supermarkt

Supermarkt verschuift gedeeltelijk naar westen

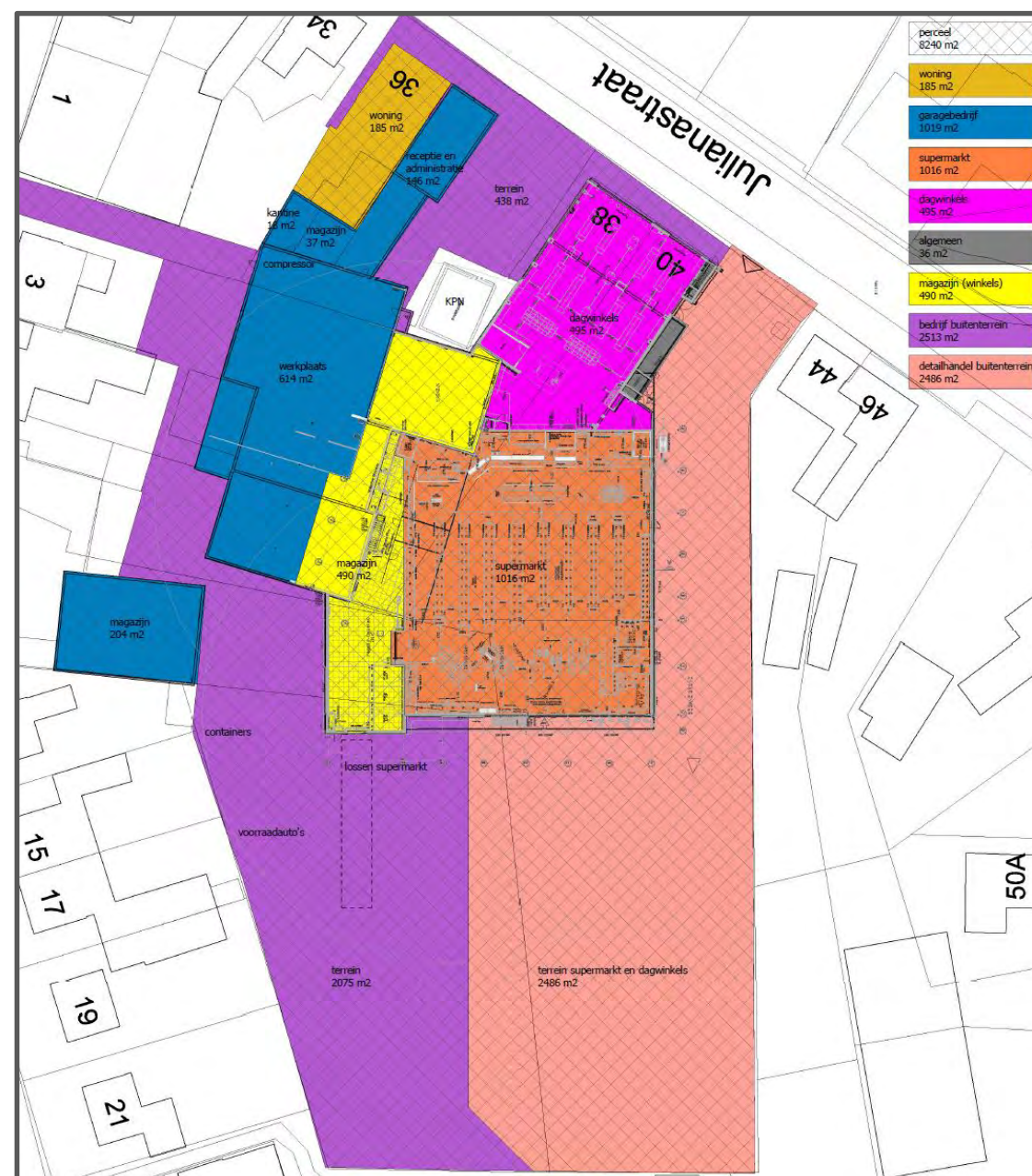


Schetsplan

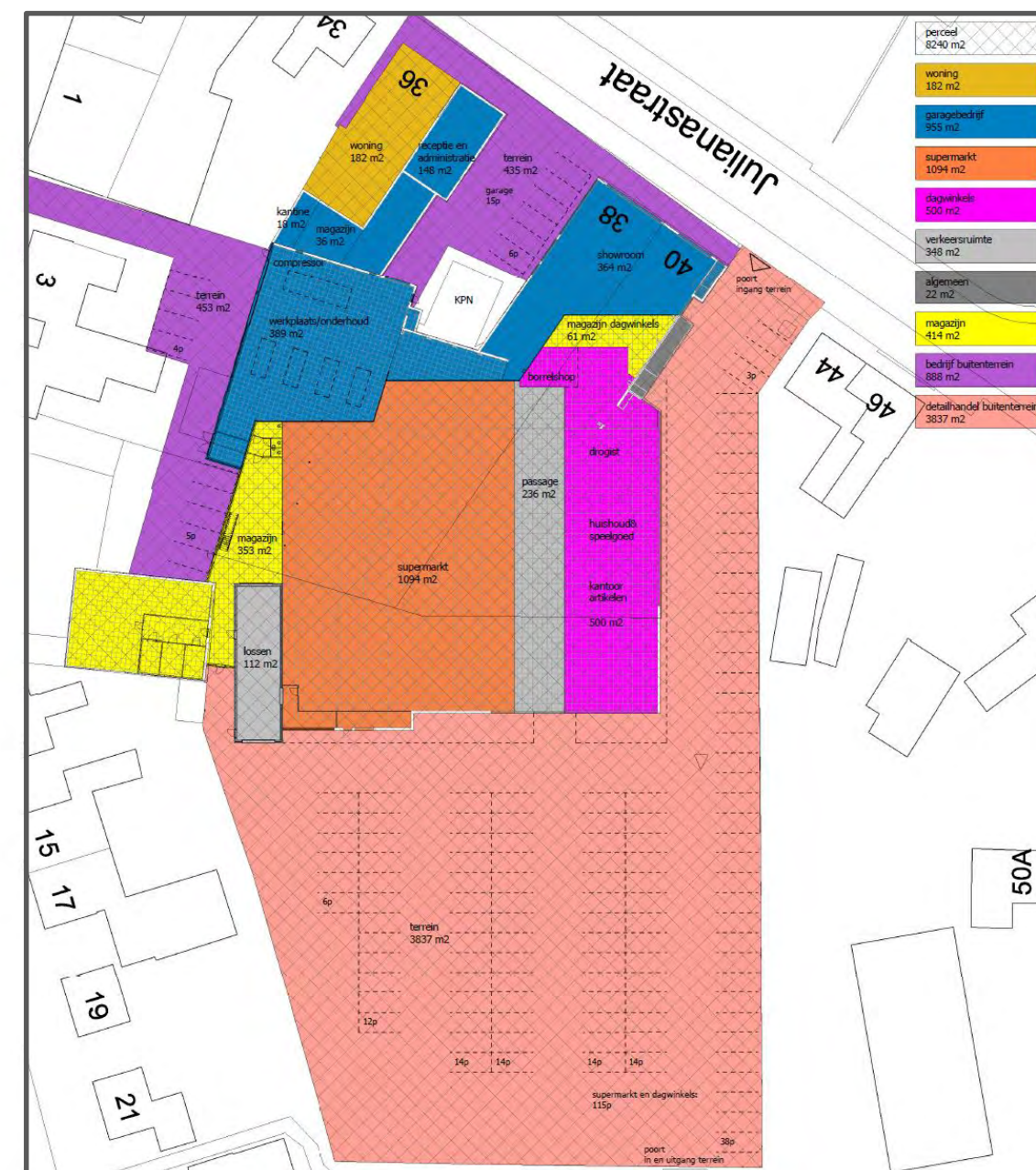
Functies en gebruik



Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE



Bestaand



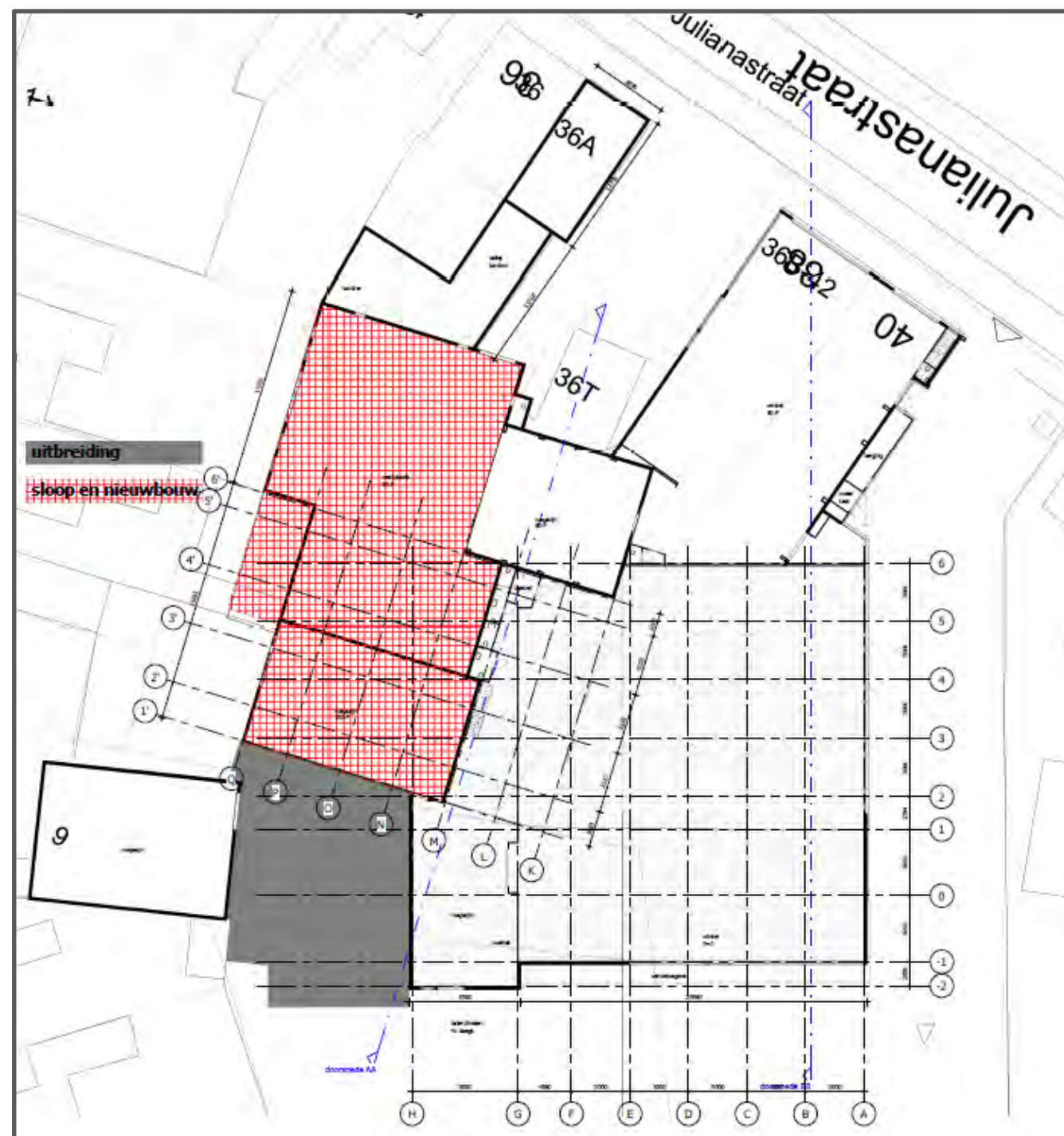
Nieuw

Schetsplan

Uitbreiding en sloop met nieuwbouw



Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE



Schetsplan

Verkeer / logistiek

Inpandig laden/lossen



Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE



Parkeren Vingerhoets

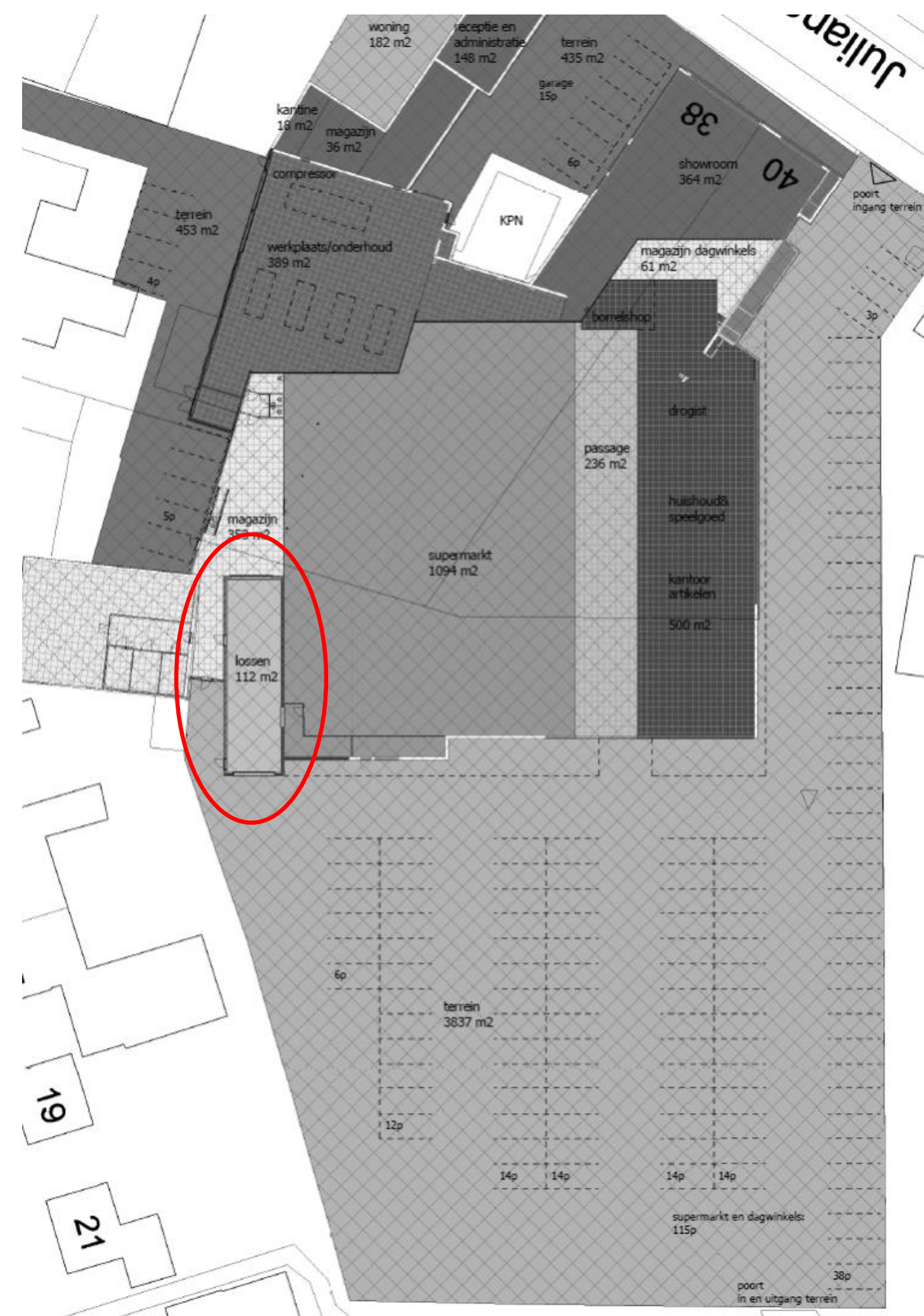
Julianastraat bezoekers 6 pp

Docfastraat – werkplaats 9 pp

Supermarkt/Heb! 115pp

Inrit Julianastraat/Plassepaadje

Uitrit Plassepaadje



Schetsplan

Vogelvlucht vanaf westzijde



Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

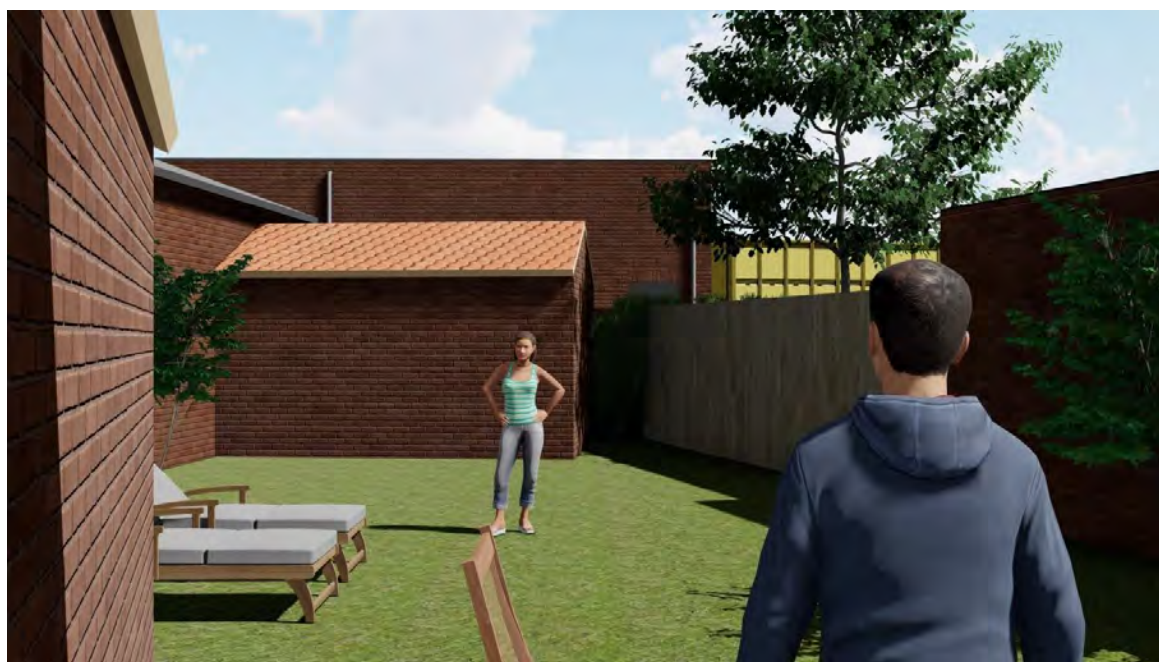


Schetsplan

Gebouw - zicht vanuit achtertuin



Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE



Schetsplan

Gebouw - zicht vanaf parkeerplaats



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE





Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Welkomstwoord

Aanleiding plan

Schetsplan

Stedenbouw-planologie

Tijdspad-procedure

Vragen



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Stedenbouw – planologie

Principemedewerking

- ➔ Omgevingsdialoog – informeren en luisteren
 - Voorbereiding bestemmingsplan/omgevingsvergunning
 - Bestemmingsplan/omgevingsvergunning ter inzage



Stedenbouw - planologie

Bestemmingsplan 'Kern Diessen' (2009)



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



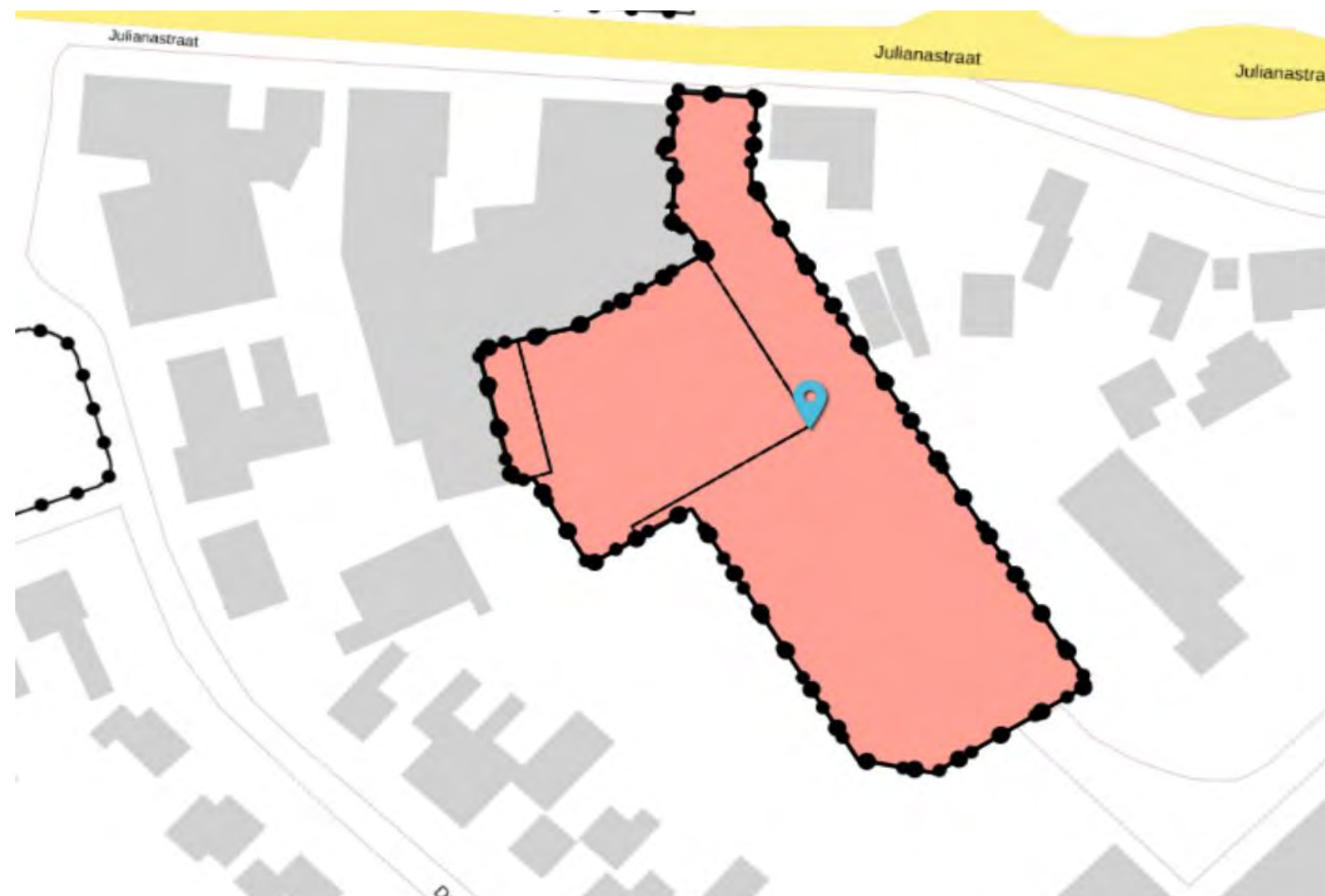
Bestemming 'bedrijf'

Stedenbouw - planologie

Partiële herziening vestiging supermarkt (2012)



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



Bestemming 'Detailhandel'

Stedenbouw - planologie

Omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



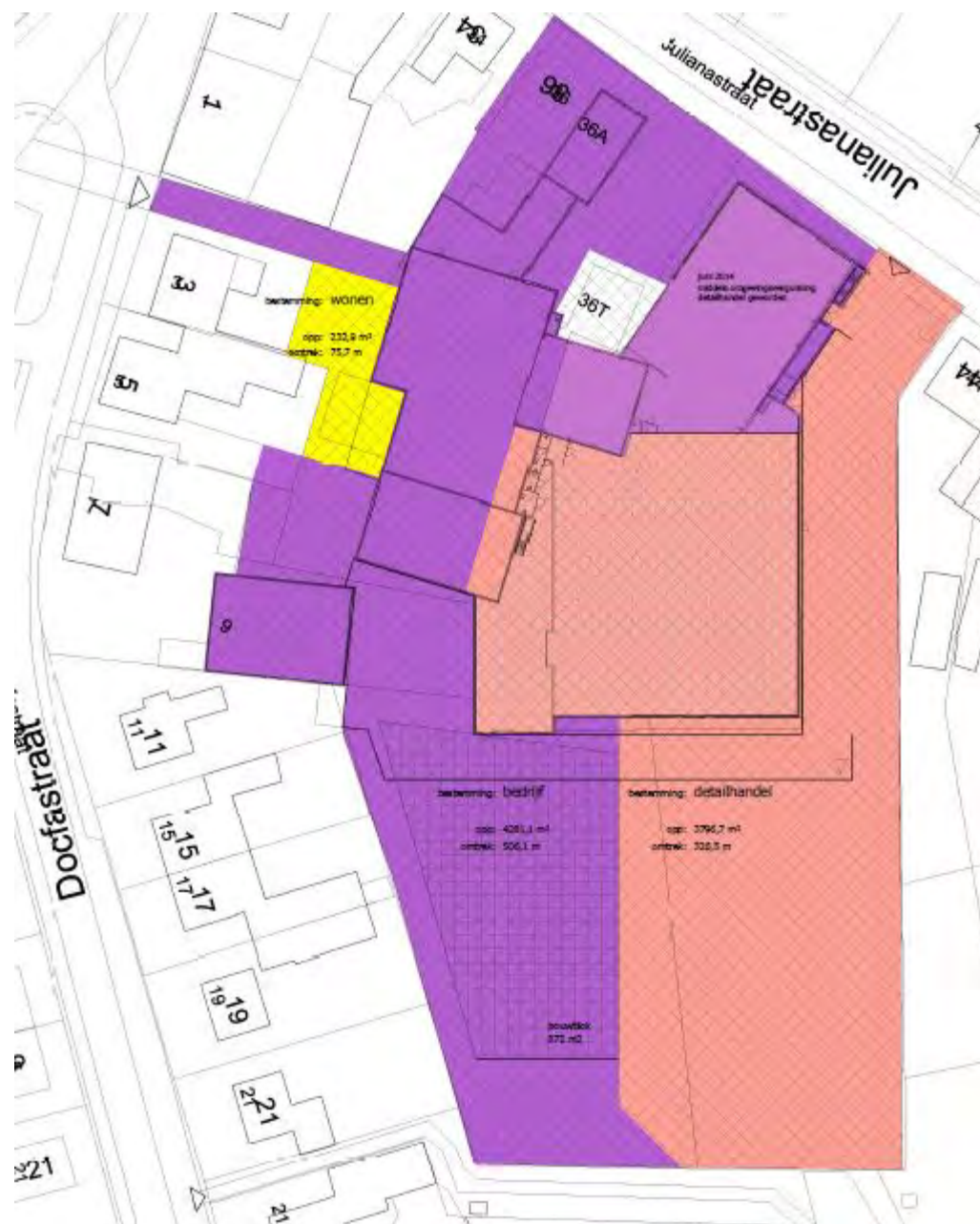
Bestemming 'Detailhandel' Dorpswarenhuis (cat. 1)

Stedenbouw - planologie

Bestemmingen



Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE



Stedenbouw - planologie

Omgevingsvergunning én bestemmingsplan



Voorwaarde gemeente

- Gehele gebied in 1 bestemmingsplan definitief te bestemmen
- Bouwmogelijkheid verwijderen



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Stedenbouw – planologie

Sectorale aspecten worden onderzocht of onderbouwd t.b.v. de ruimtelijke onderbouwing en de toelichting van het bestemmingsplan

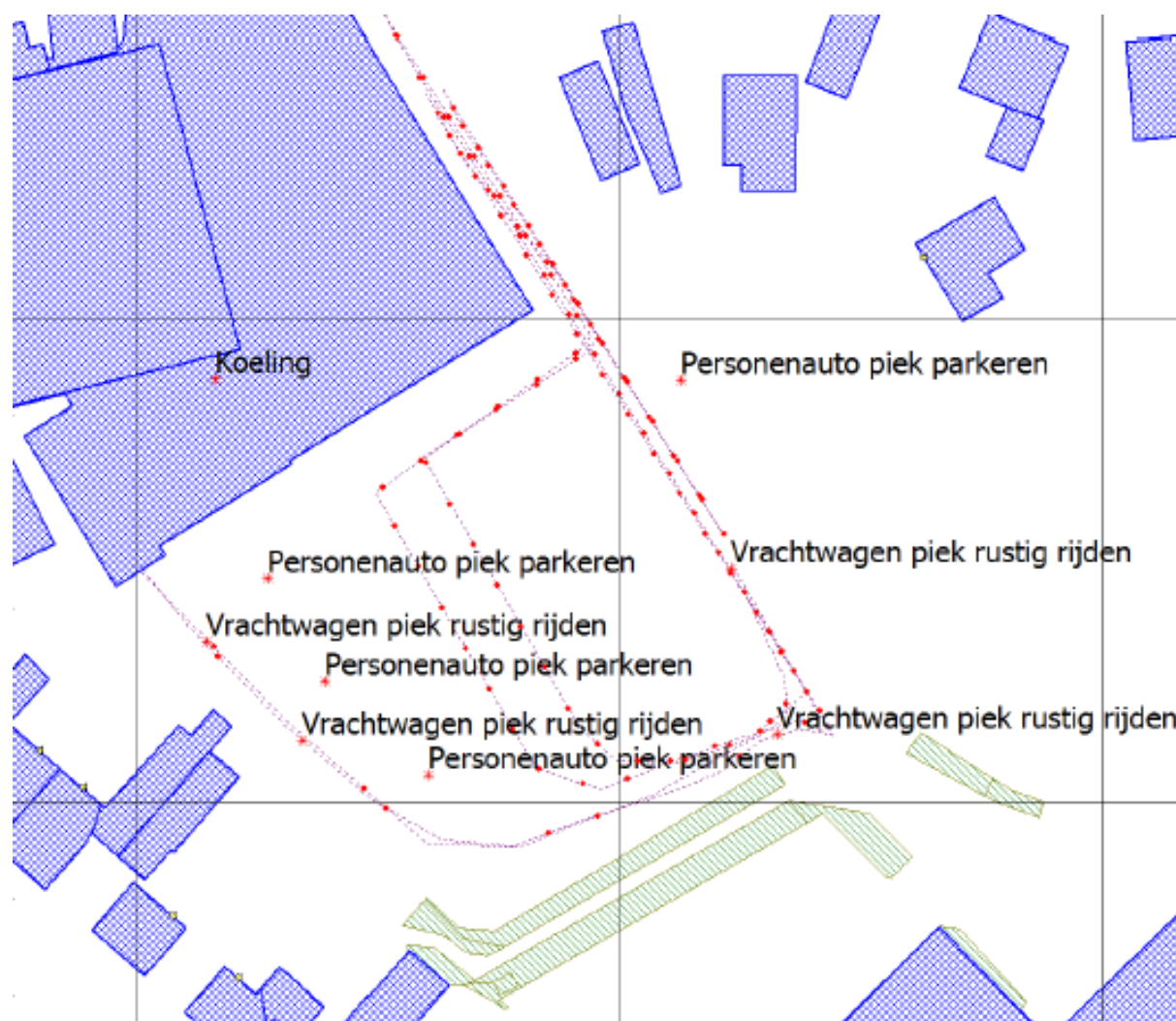
- ➔ • Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï
- ➔ • Verkeer en parkeren
- Ecologie
- Watertoets
- Archeologie en Cultuurhistorie
- Bodemkwaliteit
- Luchtkwaliteit
- Bedrijven en milieuzonering
- Externe veiligheid

Stedenbouw - planologie

Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai



Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

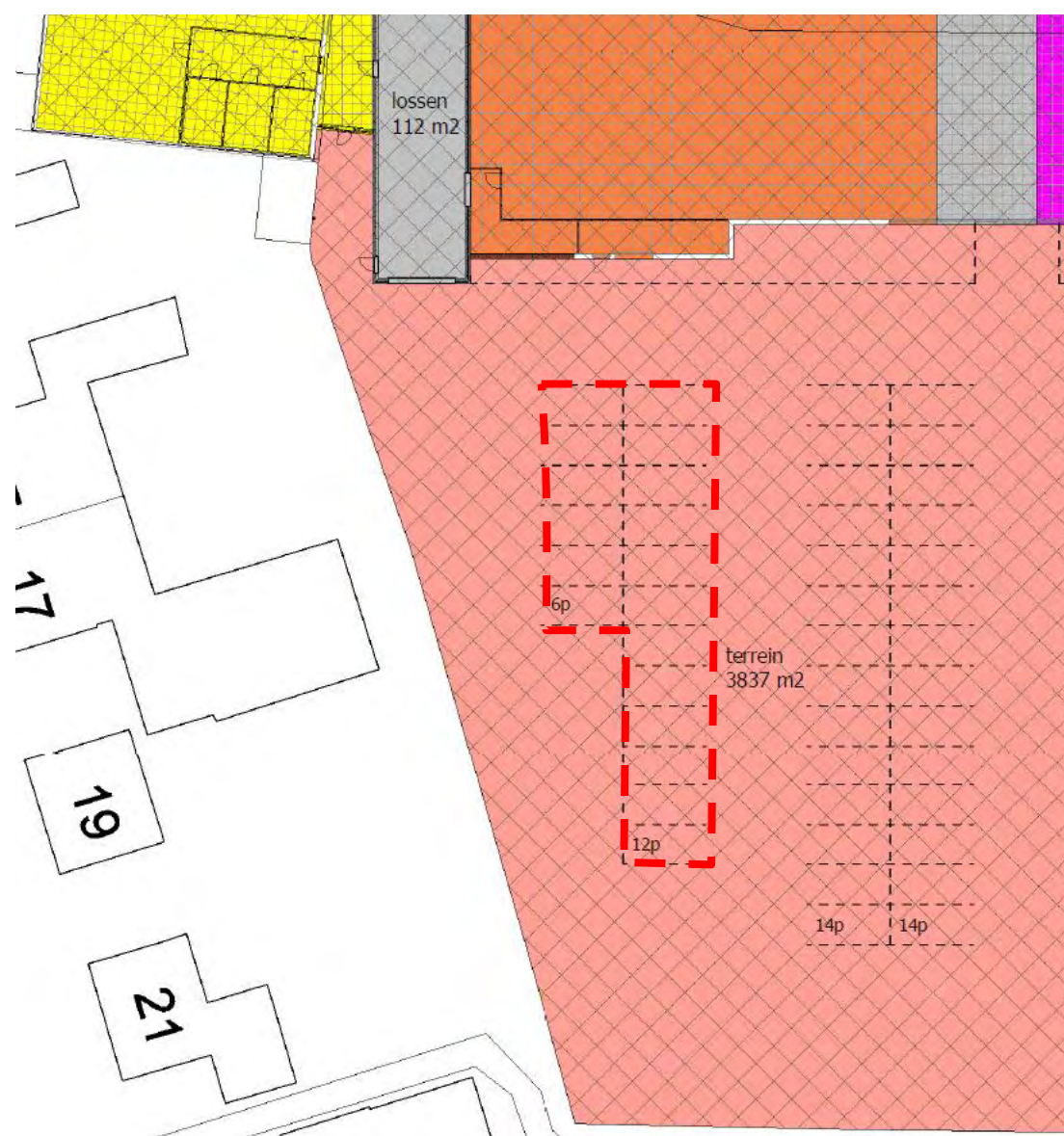


Verbetering van de huidige akoestische situatie

- Laden en lossen inpandig
- Afspraken transportbedrijven

Stedenbouw - planologie

Verkeer en parkeren



- Geen toename vervoersbewegingen
- Oppervlakten supermarkt en dagwinkels blijven nagenoeg gelijk
- Geen wijziging van de ontsluitingsstructuur via Julianastraat en Plassepadje
- Toevoeging van 18 parkeerplaatsen



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Welkomstwoord

Aanleiding plan

Schetsplan

Stedenbouw-planologie

Tijdspad-procedure

Vragen



Tijdspad

Procedure omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning juni 2019

Start bouw juni 2019

Procedure bestemmingsplan

Voorontwerp bestemmingsplan maart ter visie

Ontwerp bestemmingsplan juni ter visie

Vaststelling bestemmingsplan september 2019

Bestemmingsplan in werking november 2019



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Welkomstwoord

Aanleiding plan

Schetsplan

Stedenbouw-planologie

Tijdspad-procedure

Vragen



**FRANKEN
ARCHITECTUUR**

www.jfas.nl ■ 31 (0) 497 571537



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**





Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Diessen 21-2-2019

Betreft; Verslag omgevingsdialoog Plasmans Holding / Buurtbewoners Docfastraat 3 t/m 21

Initiatiefnemers; T. Plasmans, L. van Riel

Architect; R. Vereijken Stedenbouwkundige; R. Verkooijen

Na allen welkom geheten te hebben wordt door Roland Vereijken de presentatie gestart.

De aanleiding van het plan wordt toegelicht, de EMTÉ formule zal op korte termijn op houden te bestaan. Door deze wijziging is gekeken om gelijktijdig de bedrijfsvoering te verduurzamen, de voorzieningen te optimaliseren en de situatie voor de omgeving te verbeteren.

Door Roland wordt de huidige en toekomstige situatie toegelicht middels een gekleurd vlekkenplan. De bestemming zal gewijzigd worden door de bedrijfsbestemming voor een groot deel af te waarden naar een detailhandelsbestemming. De meters van de functies van het huidig gebruik zullen nagenoeg gelijk blijven maar worden verlegd. Vingerhoets (garagebedrijf) schuift naar de voorkant (Julianastraat) en Plasmans (detailhandel) schuift naar de achterkant..

Dan wordt weergegeven welk deel gesloopt/vervangen gaat worden (rood geblokt) en waar de uitbreiding (grijze vlak) plaats vind. Naast de 5 meter hoge bouw zal in de tussenliggende strook gedeeltelijk een overkapping worden gerealiseerd als fietsenstalling t.b.v. de medewerk(st)ers.

De verkeersafwikkeling zal gehandhaafd blijven zoals het nu is. Vanaf de Julianastraat in 1 richting het terrein op. Vanaf de inrit nabij het Plassepadje 2-richtingsverkeer. De ingang van de dag winkels komt op de plaats van de huidige supermarktentree. De concentratie van het parkeren door bezoekers zal rondom deze entree blijven.

Diverse aanzichten worden getoond zoals boven- zij- en achteraanzicht. [REDACTED] merkt op dat als de vrachtwagens korter naar de erfgrans (schutting 2 meter hoog) gaan rijden dat dan de chauffeurs zicht hebben in de achtertuin.

Daarna neemt Rob Verkooijen het woord over en licht de reden van de omgevingsdialoog toe. De gemeente is door de initiatiefnemer verzocht om een uitspraak te doen over de haalbaarheid. De gemeente heeft zich daarin positief opgesteld en is bereid om medewerking te verlenen.

De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning mits de sectorale aspecten worden onderzocht of onderbouwd ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing en de toelichting van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan uit 2009 is in zijn geheel als bedrijf bestemd. Het is o.a. mogelijk om een bouwbedrijf, koeriersbedrijf of consumentenvuurwerk tot 10 ton op te slaan toe te staan.

In 2012 is er een partiele herziening geweest om de supermarkt in de huidige vorm mogelijk te maken met de bestemming detailhandel.

In 2014 is een omgevingsvergunning afgegeven om het mogelijk te maken om van de autoshowroom een dorpswarenhuis te maken.

In het nu geldende bestemmingsplan achter op het terrein is bebouwing toegestaan. Eén voorwaarde voor de gemeente is dat deze komt te vervallen. De vrij komende meters van dit bouwblok zullen worden toegevoegd aan het huidige gebouw.

Voor de omgevingsvergunning alsmede de bestemmingsplanwijziging die gelijktijdig opgestart wordt zijn onderzoeken nodig.

Twee belangrijke onderzoeken zijn het 'akoestisch onderzoek inrichtingslawaai' en 'verkeer en parkeren'.

Deze onderzoeken zijn al gedaan. De verkeersstromen (piekgeluiden) worden getoond. De zorg vanuit de buurt is het lawaai in de ochtend. Door afspraken te maken met de leveranciers over de rijsnelheid en achteruitrijdsignalering is de piekbelasting gematigd. Nu komt het voor dat er vanaf 6:15 gelost wordt. Het akoestisch onderzoek voor de nieuwe situatie geeft aan dat er vanaf 7:00 geluidsbelasting mag zijn. Laden en lossen zal inpandig plaats gaan vinden om het omgevingslawaai te reduceren.

De parkeerplaatsen zullen uitgebreid worden met 12 stuks. De parkeerplaatsen aan de westkant zullen door het personeel worden gebruikt en middels een ketting worden afgescheiden van het overige parkeren.

Het huidige 'bandenhok' (Docfastraat nr. 9) wordt ingericht als magazijn t.b.v. de supermarkt en zal geïsoleerd worden

Met [REDACTED] is afgesproken dat ze samen met de initiatiefnemer een praktijktest doen in het huidige magazijn van de supermarkt evenals in het huidige 'bandenhok' om een voorstelling te kunnen maken over geluid wat te horen kan zijn in de tuin.

In de presentatie is opgenomen het tijdspad van het omgevings- en bestemmingsplan procedure.

In het algemeen is het zo dat de maatregelen die nodig zijn, gedaan zullen worden om de overlast te beperken binnen de geldende normen. Maatregelen die wettelijk bepaald zijn worden als zodanig ook vergund en geborgd door de gemeente.

Er wordt door de buurtbewoners wel aangeven dat rapporten hen niet veel zegt, maar dat ze de praktijk belangrijker vinden dan cijfertjes. Hieruit is ook de praktijktest gekomen om een gevoel / voorstelling te geven van geluid.

Er wordt door bewoners [REDACTED] gevraagd of het mogelijk is om het uitzicht te vergroenen vanuit hun kant gezien om de bouw uit het zicht te ontnemen. Dit gaan de initiatiefnemers onderzoeken.

Alle aanwezigen/genodigden krijgen een afschrift van het verslag en de presentatie per mail toegestuurd welke ook onderdeel zal zijn van de vergunningsaanvraag.

Notulist, Luc van Riel



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



VERBOUWING SUPERMARKT TE DIESSEN



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

PROGRAMMA

Welkomstwoord

Stand van zaken

Schetsplan

Tijdspad-procedure

Vragen



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

PROGRAMMA

Welkomstwoord

Stand van zaken

Schetsplan

Tijdspad-procedure

Vragen



Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Stand van zaken

Gespreksverslag

Planologische onderzoeken gereed

Ruimtelijke onderbouwing (concept) gereed

Bouwtekeningen bijna gereed





Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

PROGRAMMA

Welkomstwoord

Stand van zaken

Schetsplan

Tijdspad-procedure

Vragen

Schetsplan - bestaande situatie

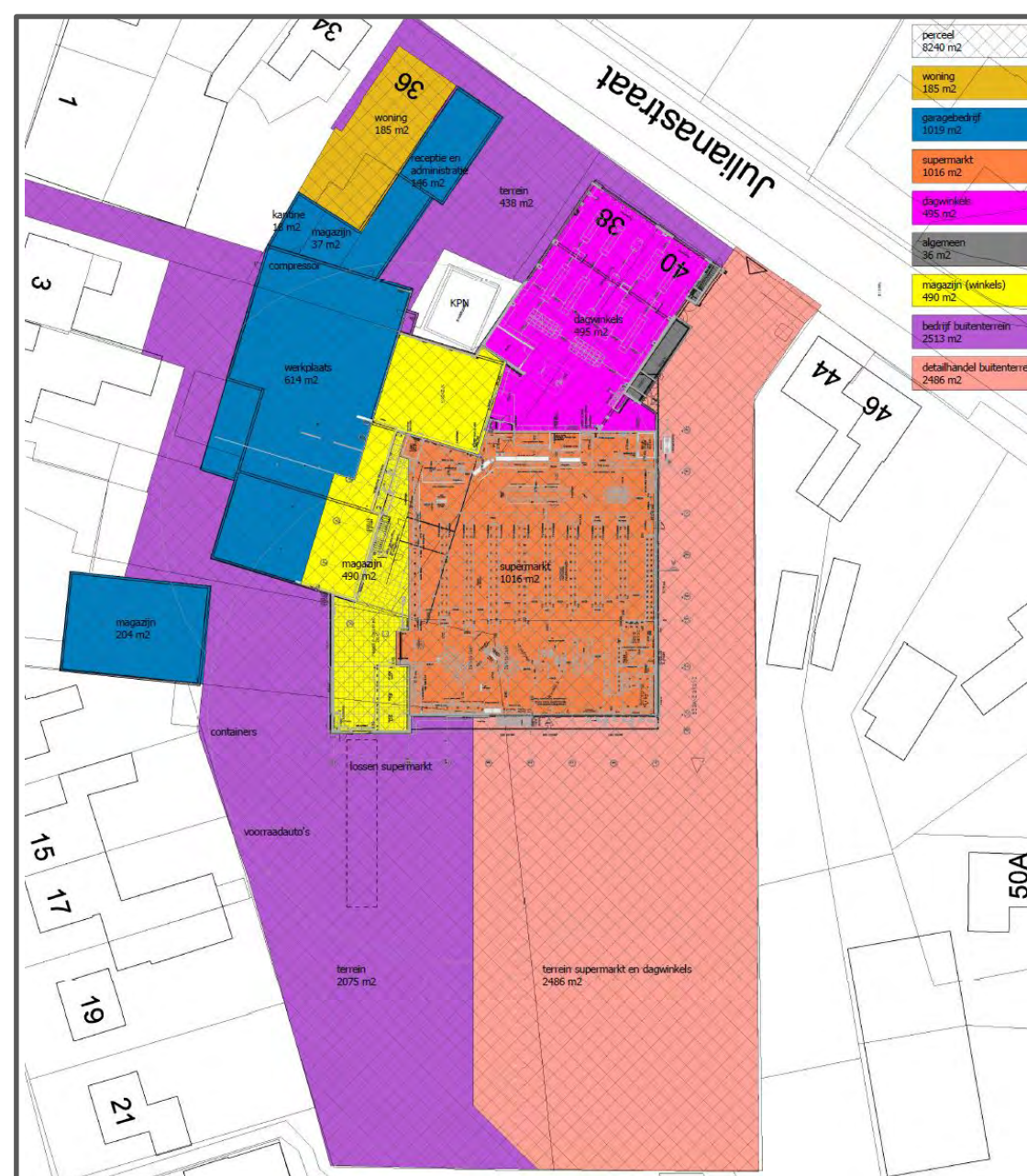
Dagwinkels in voormalige showroom

Garage aan westkant

Supermarkt aan zuid-oost kant



Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

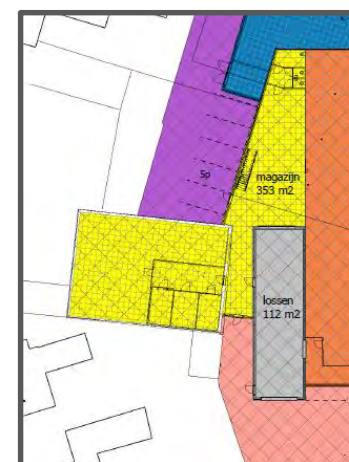


Schetsplan

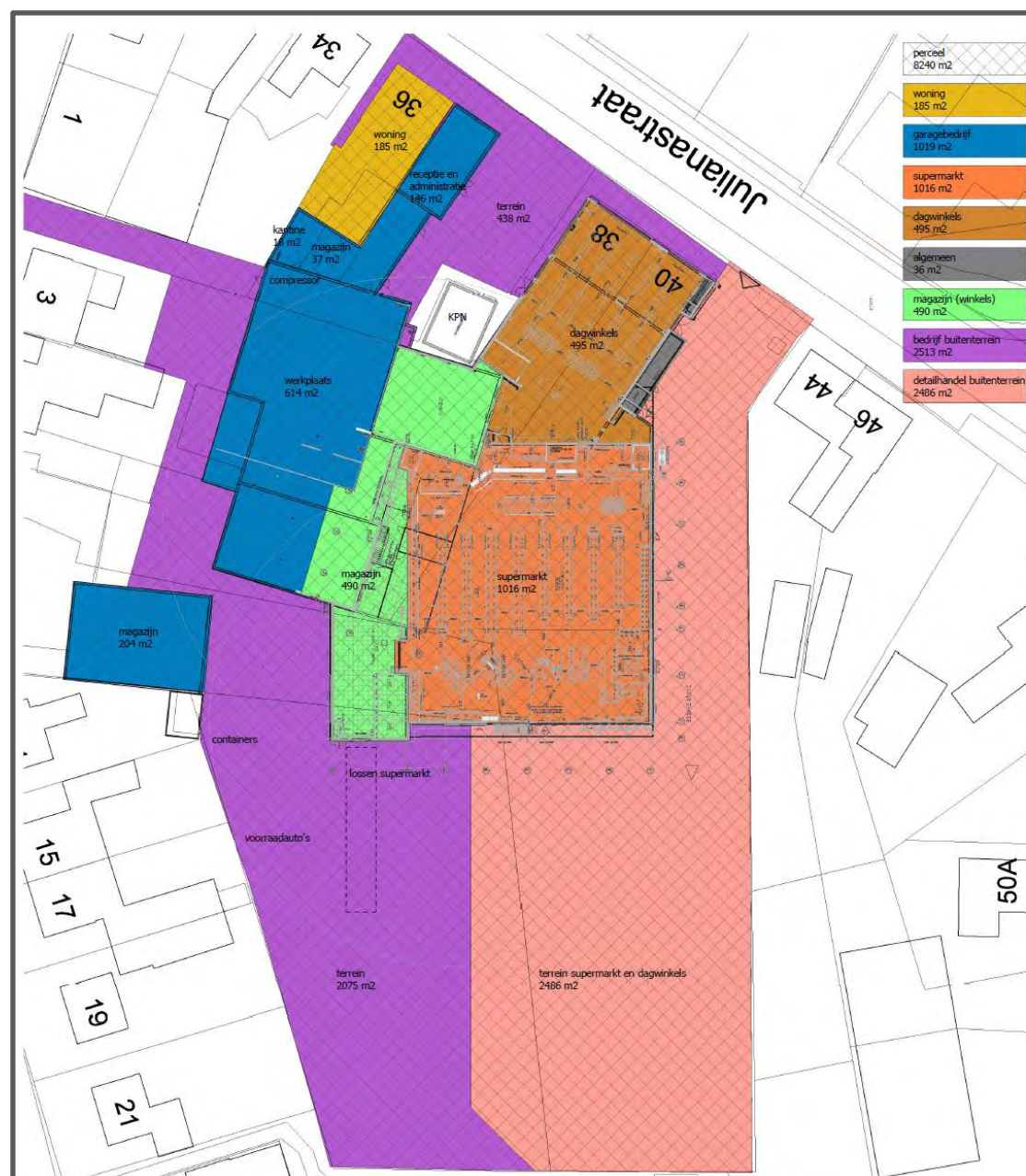
Functies en gebruik



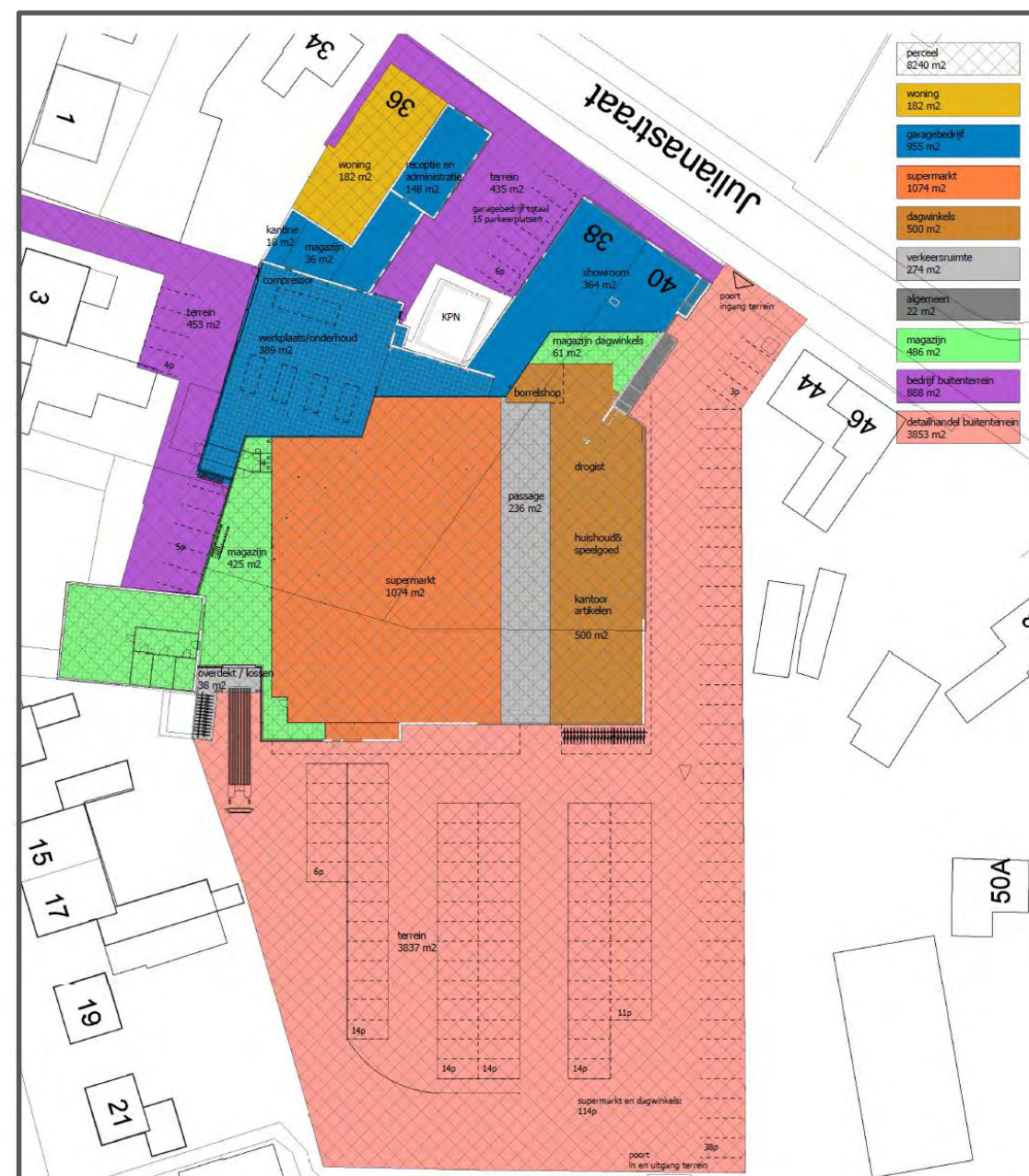
Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE



Verworpen voorstel
 Inpandig lossen – hoogte 5 m



Bestaand



Nieuw (aangepast)

Schetsplan

Uitbreiding en sloop met nieuwbouw



Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE





Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

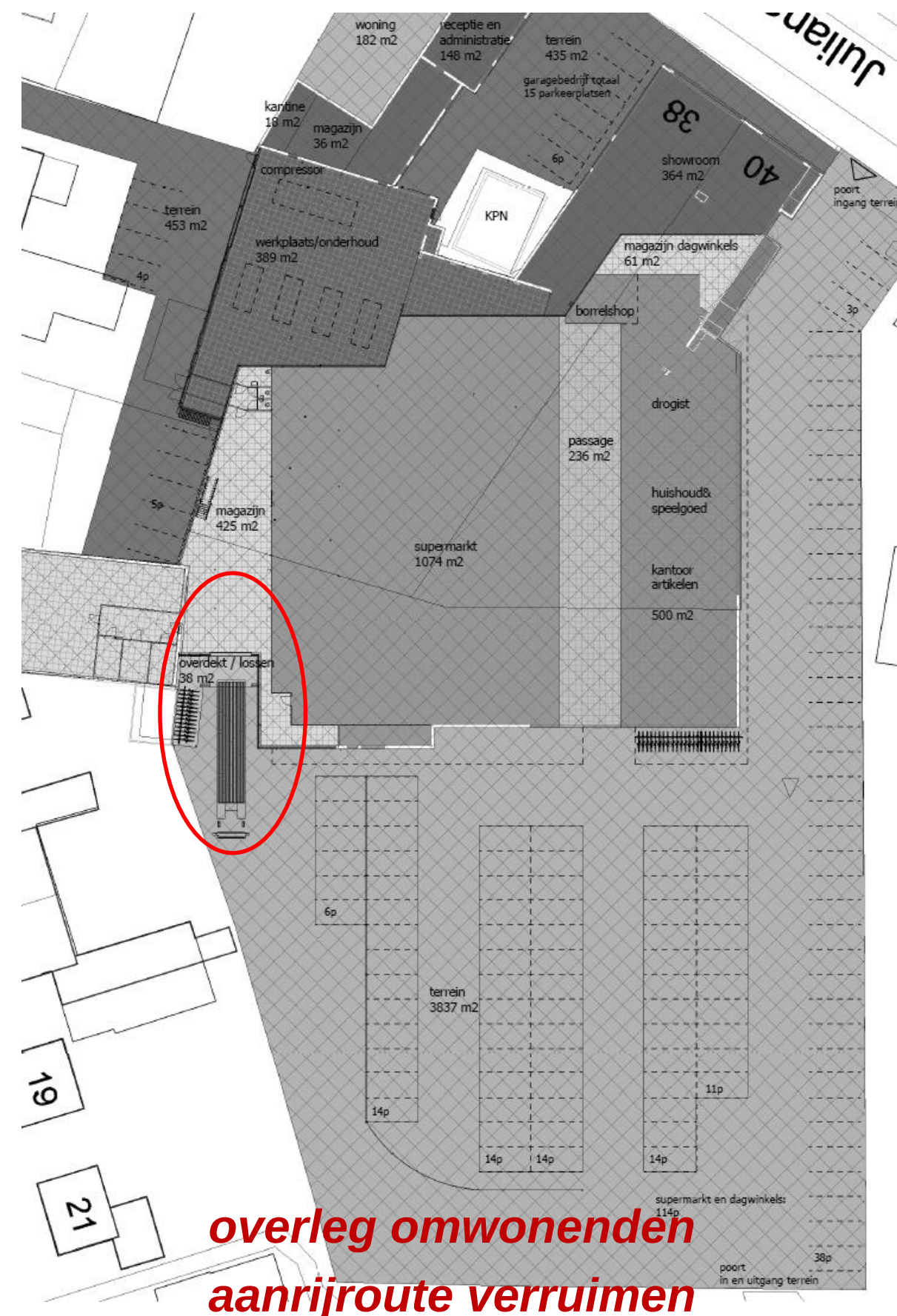
Schetsplan

Verkeer / logistiek

Laden/lossen



Parkeren Vingerhoets
Julianastraat bezoekers 6 pp
Docfastraat – werkplaats 9 pp
Supermarkt/Heb! 114pp (1 minder)
Inrit Julianastraat/Plassepaadje
Uitrit Plassepaadje





Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE



Schetsplan
 vogelvlucht
 vanaf
 westzijde

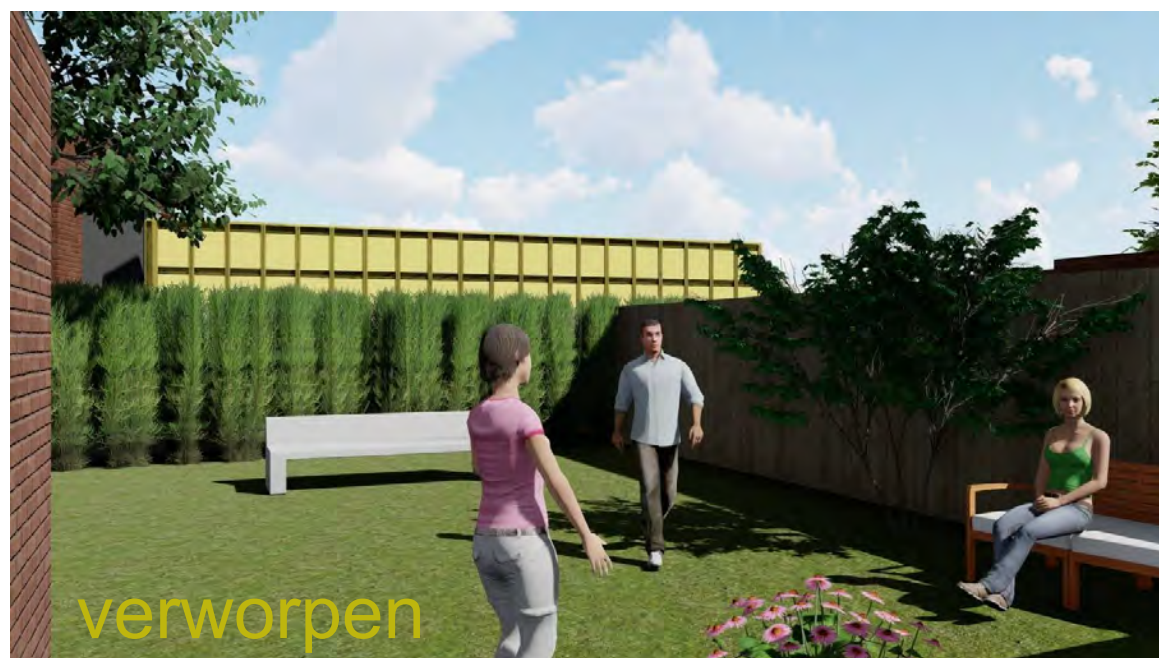




Rho

—
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

Schetsplan
 zicht vanuit
 achtertuin



overleg omwonenden - hoogte gebouw beperken



Schetsplan

Gebouw - zicht vanaf parkeerplaats



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE





Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

PROGRAMMA

Welkomstwoord

Stand van zaken

Schetsplan

Tijdspad-procedure

Vragen



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Stedenbouw – planologie

Principemedewerking

- ➔ Omgevingsdialoog – terugkoppeling wijzigingen
 - Voorbereiding bestemmingsplan/omgevingsvergunning
reactie op RO en onderzoeken, aanpassen bouwplan
 - Bestemmingsplan/omgevingsvergunning ter inzage
medio april



Stedenbouw - planologie

Omgevingsvergunning én bestemmingsplan



Voorwaarde gemeente

- Gehele gebied in 1 bestemmingsplan definitief te bestemmen
- Bouwmogelijkheid op parkeerterrein verwijderen



Stedenbouw – planologie

Sectorale aspecten worden onderzocht of onderbouwd t.b.v. de ruimtelijke onderbouwing en de toelichting van het bestemmingsplan

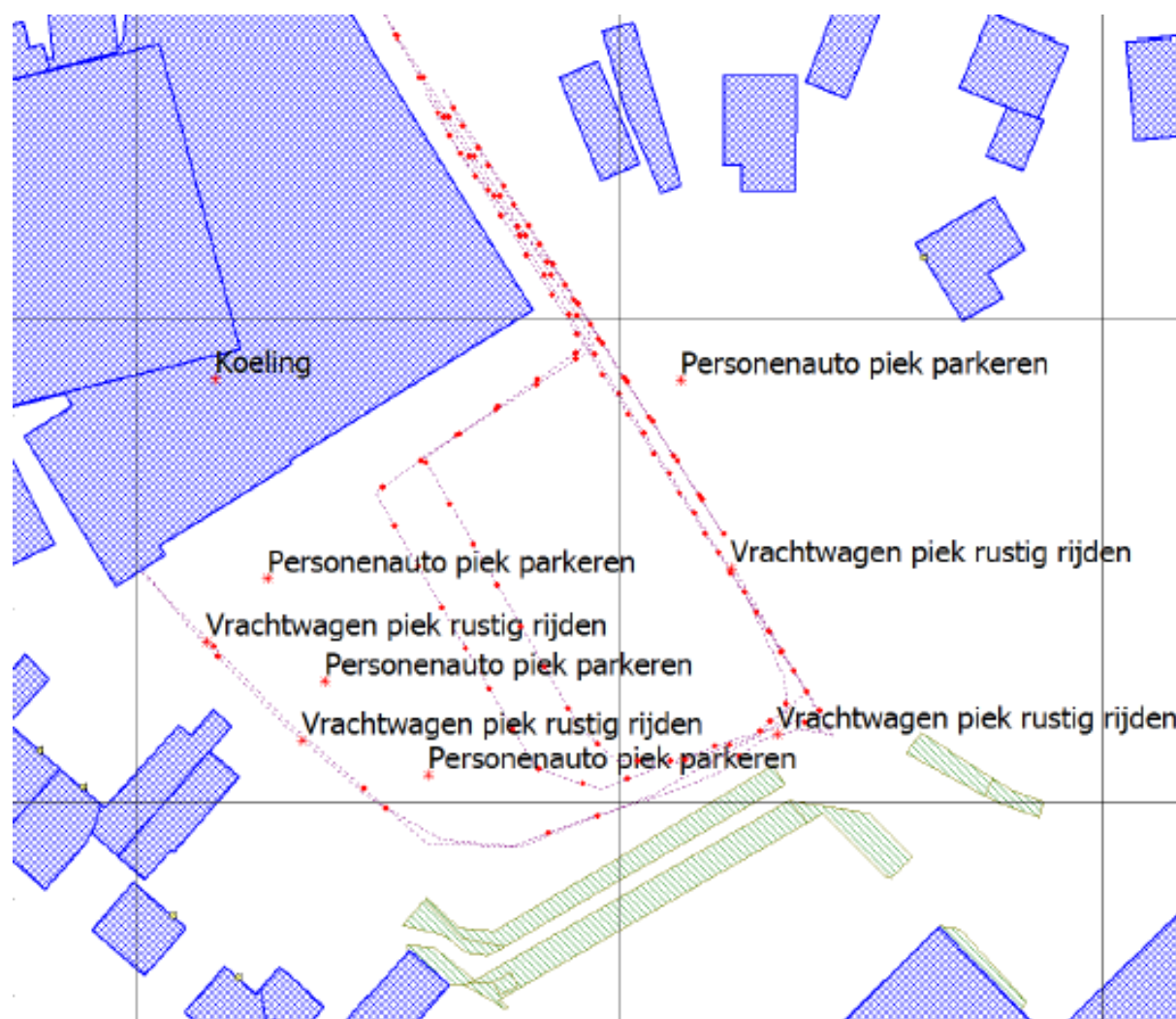
- ➔ • Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaai
 - ➔ • Verkeer en parkeren
 - ➔ • Ecologie
 - Watertoets
 - Archeologie en Cultuurhistorie
 - Bodemkwaliteit
 - Luchtkwaliteit
 - Bedrijven en milieuzonering
 - Externe veiligheid
- } in ruimtelijke onderbouwing

Stedenbouw - planologie

Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai



Rho
 —
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE



Verbetering van de huidige akoestische situatie

- Laden en lossen overdekt
- Afspraken transportbedrijven
- Vanaf 7.00 uur 's ochtends



Tijdspad

Procedure omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning juni 2019

Start bouw juni 2019

Procedure bestemmingsplan

Voorontwerp bestemmingsplan april ter visie

Ontwerp bestemmingsplan juni ter visie

Vaststelling bestemmingsplan september 2019

Bestemmingsplan in werking november 2019



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

PROGRAMMA

Welkomstwoord

Stand van zaken

Schetsplan

Tijdspad-procedure

Vragen



**FRANKEN
ARCHITECTUUR**

www.jfas.nl ■ 31 (0) 497 571537



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**





Plasmans Holding / buurtbewoners

Informatie avond ontwikkelingen detailhandel Julianastraat 42

Diessen 28-3-2019

Betreft; Verslag omgevingsdialoog Plasmans Holding / Buurtbewoners Docfastraat 3 t/m 21

Initiatiefnemers; T. Plasmans, L. van Riel

Architect; R. Vereijken

Na allen welkom geheten te hebben wordt door Roland Vereijken de presentatie gestart.

Verslag van de 1^e omgevingsdialoog (21-2-19), zijn hier nog vragen over / aanvullingen?

- Er wordt door [REDACTED] opgemerkt dat er niet in staat dat ze gevraagd hebben of de afspraken zwart op wit kunnen komen over o.a. de isolatie van de schuur (nu bandenhok). Dit met de reden dat ze dan een tastbaar document hebben.

Antwoord: de hoofdpunten zullen in een verslag worden vastgelegd van de totaalrapportage zodat deze niet geheel doorgespit hoeft te worden.

- [REDACTED] mist het verzoek om vanaf 7:00 te lossen in het verslag. Er wordt gerefereerd aan het gesprek van maandag 25 maart tijdens het geluidsproef in het 'bandenhok'. [REDACTED] geeft aan dat er gesproken is over 7:00 met een 10 minuten min en plus marge.

Het verslag wordt met deze toevoegingen vastgesteld.

Planologische ontwikkelingen

Er zijn al veel onderzoeken afgerond. De volgende zijn reeds voorgelegd ter toetsing bij de gemeente; flora- en fauna, akoestisch, parkeren en de watertoets.

De ruimtelijke onderbouwing en bouwtekeningen zijn in concept klaar waar de input van dit 2^e omgevingsoverleg nog in meegenomen kan worden. Daarna gaat dit in concept naar de gemeente.

De input van de 1^e omgevingsdialoog is verwerkt in een aangepast plan. 2 Grote zorgen waren de hoogte van het gebouw en de los/laad tijden.

Plasmans Holding / buurtbewoners

Informatie avond ontwikkelingen detailhandel Julianastraat 42

De inpandige losplaats is verworpen en daarvoor in de plaats zal er deels overdekt gelost/geladen worden. Dit is akoestisch onderzocht en valt binnen de norm.

Het aanzicht van de 5 meter hoge bouw vervalst en hetgeen over blijft achter de lijn van het 'bandenhok'.

Er zal pas vanaf 7:00 gelost gaan worden. In de aanvraag omgevingsvergunning wordt dit expliciet meegenomen.

Tegen het schuurtje van Docfastraat 15 zal de fietsenstalling van de medewerk(st)ers geplaatst worden tot goothoogte.

[REDACTED] maakt zich zorgen over de privacy in zijn tuin nu de vrachtwagens dicht langs de erfafscheiding komen. Een erf afscheiding mag maximaal 2 meter hoog gebouwd zijn. Groen (vb. coniferen) mag hoger, met leibomen markeren is ook een idee.

Na de 1^e omgevingsdialoog is de overweging om groen te plaatsen door Plasmans niet wenselijk bevonden. Er is daarom gekozen om de bouw nu anders in te richten zoals voorgaand benoemd.

Het voorstel zoals het nu voorlicht wordt door de omgeving positief ontvangen. Vooral de hoogbouw die nu verder terug valt en de lostijd na 7:00 is een opluchting.

De eind planning voor het vergunningstraject blijft intact ondanks de huidige 4 weken vertraging.

Alle aanwezigen/genodigden krijgen een afschrift van het verslag en de presentatie per mail toegestuurd welke ook onderdeel zal zijn van de vergunningsaanvraag.

Als er nog op of aanmerkingen zijn t.a.v. dit verslag graag binnen 7 dagen na ontvangst onderbouwd reageren. Bij geen bericht is het verslag vastgesteld.

Notulist, Luc van Riel

