
OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Brondocumentnr. (BAG): 0847200555629/b

Dossiernummer: 0847200555629

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
12 februari 2025

gezien de aanvraag van : Van Bree Someren B.V.
adres, postcode en woonplaats : Half Elfje 4 5711ES Someren
ontvangen : 12 december 2023

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **Oprichten van 24 appartementen** op de locatie **Dorpsweg 2 en Dorpsstraat 1 te Someren**, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde omschreven omgevingsaspecten:

1. bouwen van een bouwwerk (art. 2.1.1.a)

betreffende:

- Het oprichten van een appartementengebouw met 24 appartementen; Het oprichten van 15 aangebouwde buitenbergingen; Het oprichten van 9 vrijstaande buitenbergingen; Het aanleggen van bijbehorende parkeervoorzieningen en verharding op eigen terrein; Het realiseren van bijbehorende landschappelijke groene inpassing.

Gelet op:

artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, de algemene beginselen van bestuur en op de aan de ommezijde vermelde overwegingen en voorwaarden;

BESLUITEN:

- met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3° van de Wabo omgevingsvergunning te verlenen onder de vermelde voorschriften en voorwaarden, voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan.
- aan het object de adressen **Dorpsweg 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 4, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 6, 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 6g en 8**, allen met postcode **5711 TS Someren** toe te kennen.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 1.727.250,00

Leges:

Bouwen (2.3.1.1) & afwijken omgevingsplan, uitgebr. (2.3.3.4.1) : € 40.415,35

burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
Senior Medewerker Vergunningen
H.J. Kusters



Overwegingen **algemeen**:

- De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1 van de Wabo.
- Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.
- De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:
 - Bijlage G01 - aanvraagformulier omgevingsvergunning, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage G02 - ruimtelijke onderbouwing, ingekomen op 4 februari 2025
 - Bijlage G03 - tekening plattegronden, ingekomen op 14 maart 2024
 - Bijlage G04 - tekening situatie, gevels en doorsnede, ingekomen op 14 maart 2024
 - Bijlage G05 - tekening doorsneden, ingekomen op 27 maart 2024
 - Bijlage G06 - externe veiligheid, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage G07 - quickscan milieuaspecten, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage G08 - onderzoek wegverkeerslawaaï, ingekomen op 16 januari 2025
 - Bijlage G09 - onderzoek industrielawaai, ingekomen op 16 januari 2025
 - Bijlage G10 - indicatief milieuk. bodem- en verkenn. asbestonderzoek, ingekomen op 25 april 2024
 - Bijlage G11 - stikstofdepositieonderzoek, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage G12 - ecologische quickscan, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage G13 - nader onderzoek vleermuizen en huismussen, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage G14 - rapport archeologisch bureau- en booronderzoek, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage G15 - rapportage MPG, ingekomen op 29 maart 2024
 - Bijlage G16 - watertoets, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage G17 - verslag inloopavond, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage G18 - Bouwbesluitberekeningen, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage G19 - situatietekening, ingekomen op 2 februari 2025
 - Bijlage G20 - tekening plattegronden Bouwbesluit ventilatie riolering - OV80, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage G21 - geotechnische bodemonderzoek, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage G22 - beeldkwaliteitplan, ingekomen op 26 januari 2024
 - Bijlage G23 - advies Veiligheidsregio, ingekomen op 24 april 2024
 - Bijlage G24 - rapportage BENG, ingekomen op 14 maart 2024
 - Bijlage G25 - energielabel, ingekomen op 14 maart 2024
 - Bijlage G26 - waterinfiltratieonderzoek, ingekomen op 14 maart 2024
 - Bijlage G27 - rapportage brandveiligheid, ingekomen op 14 maart 2024
 - Bijlage G28 - toelichting parkeren (bijlage bij aanvulling parkeren), ingekomen op 2 februari 2025
 - Bijlage G29 - tekening principedetails, ingekomen op 27 maart 2024
 - Bijlage G30 - advies archeologische monumentenzorg 2024 - nr. 44, ingekomen op 2 februari 2025
 - Bijlage G31 - statische berekening, ingekomen op 28 oktober 2024
 - Bijlage G32 - constructiegegevens - balkenrooster, ingekomen op 28 oktober 2024

- Bijlage G33 - constructiegegevens - tekeninglijst, ingekomen op 28 oktober 2024
- Bijlage G34 - constructiegegevens - palenplan, ingekomen op 28 oktober 2024
- Bijlage G35 - constructiegegevens - balkenrooster, ingekomen op 28 oktober 2024
- Bijlage G36 - constructiegegevens - begane grondvloer, ingekomen op 28 oktober 2024
- Bijlage G37 - constructiegegevens - 1e verdiepingsvloer, ingekomen op 28 oktober 2024
- Bijlage G38 - constructiegegevens - 2e verdiepingsvloer, ingekomen op 28 oktober 2024
- Bijlage G39 - constructiegegevens - 3e verdiepings-dakvloer, ingekomen op 28 oktober 2024
- Bijlage G40 - constructiegegevens - dakvloer as 8-14, ingekomen op 28 oktober 2024
- Bijlage G41 - geluidrapport, ingekomen op 16 januari 2025
- Bijlage G42 - programma van eisen – archeologie, ingekomen 9 december 2024
- Bijlage G43 - nota van zienswijzen
- Bijlage G44 - (Bijlage 7 bij nota van zienswijzen)
- Bijlage G45 - (Bijlage 8 bij nota van zienswijzen)
- Bijlage G46 - (Bijlage 12 bij nota van zienswijzen)

Overwegingen ten aanzien van de activiteit **bouwen** (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo) en de activiteit **afwijken bestemming** (gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)):

- Het plan is getoetst aan artikel 2.10 en artikel 2.12 van de Wabo.
- Voor het perceel geldt het omgevingsplan van de gemeente Someren. Op het perceel zijn de regels van de bestemmingsplannen Someren-Dorp en bestemmingsplan Parapluplan Parkeren bebouwde kommen van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Gemengd – 1, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 en gedeeltelijk de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bouwmarkt'.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - Er worden woningen toegevoegd, terwijl dit volgens artikel 10.2.1 onder a niet is toegestaan.
 - Aan de noordoost zijde van het perceel wordt buiten het bouwvlak gebouwd, wat strijdig is met artikel 10.2.2 onder a.
 - Ter plaatse van het accent op de hoek Dorpsweg/Dorpsstraat worden de (volgens artikel 10.2.2 onder d en e) maximaal toegestane goot- en bouwhoogte (6 meter, resp. 11 meter) overschreden. Deze bedragen 9,17 meter, resp. 14,05 meter.
 - Ter plaatse van de kopgevel aan de linkerzijde wordt de maximaal toegestane goothoogte overschreden. Deze bedraagt 11,5 meter in het bouwplan.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 3° van de Wabo wordt medewerking verleend om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels. De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Door de gemeenteraad van de gemeente Someren is op 12 december 2024 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.
- Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing. Op grond van deze nota is moet voor een ontwikkeling als deze een nieuw beeldkwaliteitplan worden vastgesteld door de gemeenteraad.
- De gemeenteraad heeft ingestemd met het bij deze omgevingsvergunning gesloten beeldkwaliteitplan.
- Door de ARK (adviseur ruimtelijke kwaliteit) is geadviseerd dat het plan voldoet aan het nieuw vastgestelde beeldkwaliteitplan.

PROCEDURE:

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Bij uitvoering van deze procedure voor deze omgevingsvergunning is toepassing gegeven aan § 3.3 van de Wabo.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft 6 weken ter inzage gelegen, met ingang van 26 juli 2024. Dit is middels publicatie d.d. 25 juli 2024 in het Gemeenteblad bekend gemaakt.

In deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. Samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen zijn in bijlage G43 uiteengezet. De gemeenteraad heeft op 12 december 2024 besloten om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen.

De naar voren gebrachte zienswijzen van de omwonenden hebben geleid tot de volgende aanpassingen van de aanvraag uitgebreide procedure voor het realiseren van 24 appartementen:

Naar aanleiding van reactie:	Wordt tav ontwerpbeschikking als volgt aangepast:
2.1.1.	Dit onderdeel leidt tot aanpassingen van de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen. De volgende voorwaarden worden in de definitieve vergunning opgenomen: - Het glas bij het balkon (bijlage 7 nota van zienswijzen) wordt met melkglas uitgevoerd; - Het trappenhuis en galerij worden voorzien van melkglas (zie bijlage 8).
2.2.1.	Dit onderdeel leidt tot aanpassingen van de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen. De volgende voorwaarde worden in de definitieve vergunning opgenomen: - Voor in gebruik name van het appartementencomplex wordt de initiatiefnemer verplicht leibomen (steeneik) te plaatsen conform bijlage 12.
2.2.4.	Het volgende document wordt toegevoegd aan de omgevingsvergunning: - Aanvullend akoestisch onderzoek.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning verleend onder de volgende voorwaarden:

- Deze vergunning moet te allen tijde op het werk aanwezig zijn en op de eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de op basis daarvan gestelde regels.
- Ten behoeve van het bouwtoezicht dient voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden tijdig melding gedaan te worden bij het team VTH (vergunningen, toezicht en handhaving). Wij verwijzen hiervoor naar Bijlage A.
- Ten minste 2 werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden, sloop- en ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet het team VTH hiervan in kennis worden gesteld.
- **(Eventuele) In de bijlage(n) aangegeven peilhoogte (ten opzichte van maaiveld/weg/NAP) en rooilijn zijn niet maatgevend. Voor de exacte bepaling van de peilhoogte en de rooilijnen van het bouwwerk dient u contact op te nemen met een toezichthouder van het team VTH.**

- Ten minste 3 werkdagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de toezichthouder van het team VTH hiervan in kennis worden gesteld.
- **Berekeningen en tekeningen van de beton-, hout- en staalconstructies moeten minimaal 4 weken voor aanvang van de daarop betrekking hebbende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend bij het team VTH. Omdat het (Wabo) omgevingsloket is afgesloten kunnen de constructiegegevens en eventuele overige gegevens, per email (gemeente@someren.nl) worden ingediend tav het team VTH onder vermelding van het dossiernummer van deze zaak. Bovenstaande betreft tenminste de volgende onderdelen:**
 - Sonderingen en funderingsadvies
 - Berekening en tekeningen begane grondvloer
 - Berekening en tekeningen breedplaatvloeren
 - Berekening van de paalwapening
 - Doormetingsrapport (akoestisch) en inmeetrapport van de funderingspalen
 - Berekeningen van de kalkzandsteen-wanden
 - Belastingen uit trappen en lift en tekeningen en berekeningen trappenhuis en lift
 - Definitieve constructie fundering lift.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning verleend onder de volgende voorwaarden:

- Bodem milieukundig
 - Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de locatie. Voordat gestart wordt met grondverzet en de bouwactiviteiten dient ter plaatse van de huidige bebouwing nog aanvullend bodemonderzoek worden verricht.
 - Indien milieubelastende activiteiten (mba's) zoals beschreven in het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL) (*zoals bijvoorbeeld graven, grond/zand afvoeren of toepassen, grondwater onttrekken of (grond)water lozen, slopen van bebouwing*) plaats gaan vinden dient voldaan te worden aan de regels van de Omgevingswet en dienen deze gemeld te worden via het Omgevingsloket.
- Voorwaarden uit het advies archeologische monumentenzorg 2024 – nr. 44 van Omgevingsdienst Zuidoost- Brabant (bijlage G30 bij deze vergunning), voor zover nog niet uitgevoerd, dienen te worden opgevolgd.
- Ten aanzien van het hemelwater dient tenminste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden uitwerking ten aanzien van de volgende onderdelen (zoals vermeld in bijlage G16) te worden uitgewerkt en per e-mail aan de vergunningverlener van deze vergunning ter goedkeuring te worden aangeboden:
 - Aangetoond dient te worden dat voldoende berging wordt gerealiseerd
 - Aangetoond dient te dat de bergingshoeveelheid na 24 uur weer beschikbaar is
 - Aangetoond dient te worden dat de bergingshoeveelheid boven de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) wordt aangelegd
 - Aangetoond dient te worden dat de afstand van de waterbuffer tot aan de perceelgrens minimaal 1 meter bedraagt
 - Aangetoond dient te worden dat een eventuele overloop alleen over maaiveld plaats vindt. Er mag pas aanvang met de werkzaamheden worden gemaakt met de werkzaamheden wanneer de uitwerking is goedgekeurd door de gemeente.
 - Het glas bij het balkon (zie bijlage G44 – (Bijlage 7 bij nota van zienswijzen)) wordt met melkglas uitgevoerd; Het trappenhuis en de galerij worden voorzien van melkglas conform bijlage G45 – (Bijlage 8 bij nota van zienswijzen).

- Voor in gebruik name van het appartementencomplex wordt de initiatiefnemer verplicht leibomen (steeneik) te plaatsen conform Bijlage G46 – (Bijlage 12 bij nota van zienswijzen). Deze leibomen dienen duurzaam in stand te worden gehouden en verzorgd.

Beroep

indien u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u hiertegen, binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden, een beroepschrift indienen onder vermelding van de reden waarom u het er niet mee eens bent. U kunt alleen een beroepschrift indienen wanneer u eerder tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebt ingediend of kunt aantonen dat u redelijkerwijs geen zienswijze in hebt kunnen dienen.

Het beroepschrift moet u gedateerd, gemotiveerd en ondertekend, sturen naar de Sector bestuursrecht van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen. Hoe u dit kunt doen, kunt u lezen op de website:

loket.rechtspraak.nl/burgers/digitaal-procederen

Bezwaar tegen de vastgestelde leges kan binnen zes weken na dagtekening van de kennisgeving worden ingediend bij de Heffingsambtenaar van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Het bezwaarschrift dient gedateerd, gemotiveerd en ondertekend te zijn. Het indienen van een bezwaarschrift ontheft u niet van de verplichting tot betaling.

BAG

Realisatie van het plan heeft consequenties voor de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

De volgende gebruiksfunctie(s) en gebruiksoppervlakte(n) worden gewijzigd cq. toegevoegd:

- | | |
|--|--|
| • Dorpsweg 2 - Woonfunctie (67 m ²) | Dorpsweg 4e - Woonfunctie (68 m ²) |
| • Dorpsweg 2a - Woonfunctie (73 m ²) | Dorpsweg 4f - Woonfunctie (68 m ²) |
| • Dorpsweg 2b - Woonfunctie (76 m ²) | Dorpsweg 4g - Woonfunctie (78 m ²) |
| • Dorpsweg 2c - Woonfunctie (84 m ²) | Dorpsweg 6 - Woonfunctie (59 m ²) |
| • Dorpsweg 2d - Woonfunctie (84 m ²) | Dorpsweg 6a - Woonfunctie (73 m ²) |
| • Dorpsweg 2e - Woonfunctie (84 m ²) | Dorpsweg 6b - Woonfunctie (75 m ²) |
| • Dorpsweg 2f - Woonfunctie (84 m ²) | Dorpsweg 6c - Woonfunctie (65 m ²) |
| • Dorpsweg 4 - Woonfunctie (68 m ²) | Dorpsweg 6d - Woonfunctie (54 m ²) |
| • Dorpsweg 4a - Woonfunctie (73 m ²) | Dorpsweg 6e - Woonfunctie (54 m ²) |
| • Dorpsweg 4b - Woonfunctie (77 m ²) | Dorpsweg 6f - Woonfunctie (54 m ²) |
| • Dorpsweg 4c - Woonfunctie (78 m ²) | Dorpsweg 6g - Woonfunctie (65 m ²) |
| • Dorpsweg 4d - Woonfunctie (68 m ²) | Dorpsweg 8 - Woonfunctie (140 m ²) |

Deze gegevens zullen binnen enkele dagen door de BAG-beheerder worden verwerkt in de basisregistratie. U kunt dit checken op de website <https://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer>.

Tegen deze vastgestelde gegevens kunt u geen bezwaar maken. Eventuele vragen over de BAG kunt u stellen door het sturen van een email naar BAG@someren.nl.

Vermoedelijk jaar gereedmelding bouwwerk: 2026.