
ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Zaaknummer: 0847200750356

DSO-nummer: 2025062401696

Datum aanvraag: 24 juni 2025

Datum ontwerpbesluit: 5 augustus 2026

Brondoc.nr. BAG: 0847200750356/b

Burgemeester en wethouders besluiten om aan [REDACTED] de gevraagde omgevingsvergunning voor het project **Oprichten van een appartementengebouw** op het perceel Postel ong. te Someren, kadastraal bekend gemeente Someren, sectie B, nummer 3169, te verlenen.

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- **Bouwactiviteit (technisch en omgevingsplan)**
 - Het bouwen van een appartementengebouw met 10 appartementen
- **Buitenplanse omgevingsplanactiviteit**
 - Het toevoegen van woningen en het afwijken van de bouwregels

Bij deze omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure (1) gevolgd. De volgende bijlagen (2) behoren bij deze omgevingsvergunning. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften (3) verbonden en liggen overwegingen (4) ten grondslag. De bijlagen, voorschriften en overwegingen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
Senior Medewerker Vergunningen



1. PROCEDURE

Bevoegd gezag

Gelet op hiervoor opgenomen projectbeschrijving, evenals op het bepaalde in afdeling 4.1 van het Omgevingsbesluit, zijn wij het bevoegde gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante 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.

Vergunningplicht en ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) waarin (bouw)activiteiten zijn opgenomen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Gebleken is dat uw aanvraag vergunningplichtig is. Gebleken is dat de aanvraag voldoende gegevens bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteiten op fysieke leefomgeving.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet van toepassing is. De beschikking is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- § 16.5.3 van de Omgevingswet, waarin is bepaald dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd met een termijn van 6 maanden

Er is met de omwonenden overlegd

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage (26) toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

De gemeenteraad heeft op 25 maart 2021 categorieën van activiteiten aangewezen waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Deze aanvraag behoort tot de categorie waarbij sprake is van overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte volgens het omgevingsplan. De gemeenteraad heeft tevens bepaald dat het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is. De gemeenteraad heeft op 26 februari 2026 positief geadviseerd over het project.

Inwerkingtreding van de uiteindelijke beschikking

Na de voorbereidende procedure zal een definitief besluit worden genomen. Dat besluit (de beschikking) treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift.

Zienswijze

Tijdens de inzageperiode kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn/haar zienswijze(n) kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze dient een afspraak te worden gemaakt. U kunt hiervoor op werkdagen contact opnemen met het Klant Contact Centrum (KCC), via tel. (0493) 494 888.

In beginsel kan slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen de ontwerpbeschikking en men belanghebbende is.

Nu nog geen rechtsbescherming mogelijk

Tegen deze ontwerpbeschikking kan nog geen beroepsschrift worden ingediend. Nu kan alleen nog maar een zienswijze worden gegeven hoe u aankijkt tegen ons voorgenomen besluit. Beroep instellen kan pas tegen de uiteindelijke beschikking, die wordt genomen na het hebben doorlopen van de voorbereidingsprocedure. In die definitieve beschikking staat hoe beroep kan worden ingesteld.

2. BIJLAGEN

De volgende documenten horen bij en maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Archiefnummer	Omschrijving	Ingekomen op:
200750357	Bijlage 01 - samenvatting	24 juni 2025
200798086	Bijlage 01a - samenvatting	10 november 2025
200873987	Bijlage 01b - samenvatting	4 juni 2026
200884244	Bijlage 01c - samenvatting	30 juni 2026
200886123	Bijlage 01d - samenvatting	3 juli 2026
200891856	Bijlage 02 - ruimtelijke motivatie	16 juli 2026
200886126	Bijlage 03 - tekening situatie	3 juli 2026
200886124	Bijlage 04 - tekening plattegrond begane grond en 1 ^e verdieping	3 juli 2026
200886127	Bijlage 05 - tekening plattegrond 2 ^e verdieping en dak	3 juli 2026
200886128	Bijlage 06 - tekening doorsneden	3 juli 2026
200886125	Bijlage 07 - tekening gevelaanzichten	3 juli 2026
200886132	Bijlage 08 - tekening details A	3 juli 2026
200886133	Bijlage 09 - tekening details B	3 juli 2026
200886134	Bijlage 10 - tekening riolering	3 juli 2026
200750369	Bijlage 11 - tekening schematisering BBL	24 juni 2025
200886135	Bijlage 12 - statische berekeningen	3 juli 2026
200750367	Bijlage 13 - rapportage BBL BENG MPG	24 juni 2025
200750372	Bijlage 14 - rapportage nagalm	24 juni 2025
200873993	Bijlage 15 - notitie parkeren	4 juni 2026
200750358	Bijlage 16 - verkennend bodemonderzoek	24 juni 2025
200873992	Bijlage 17 - akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	4 juni 2026
200873990	Bijlage 17a - akoestisch onderzoek omgevingsgeluid supermarkt	4 juni 2026
200884246	Bijlage 17b - akoestisch onderzoek gevelwering	30 juni 2026
200750371	Bijlage 18 - watertoets	24 juni 2025
200750359	Bijlage 19 - archeologie	24 juni 2025
200750373	Bijlage 20 - stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase	24 juni 2025
200750380	Bijlage 21 - AERIUS projectberekening - realisatiefase	24 juni 2025
200750376	Bijlage 22 - AERIUS extra beoordeling - realisatiefase	24 juni 2025

200750382	Bijlage 23 - AERIUS projectberekening - gebruiksfase	24 juni 2025
200750375	Bijlage 24 - AERIUS extra beoordeling - gebruiksfase	24 juni 2025
200750374	Bijlage 25 - bezoekverslag flora & fauna	24 juni 2025
200750378	Bijlage 26 - verslag omgevingsdialoog	24 juni 2025
200750377	Bijlage 27 - gespreksverslag	24 juni 2025
200886136	Bijlage 28 - tekening constructie - fundering en begane grondvloer	3 juli 2026
200798093	Bijlage 29 - tekening constructie - verdiepingsvloeren en dakvloer	10 november 2025
200824129	Bijlage 30 - berekening buffer infiltratievoorziening	7 januari 2026

3. VOORSCHRIFTEN

Bij de omgevingsvergunning horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

- Deze omgevingsvergunning 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 Besluit bouwwerken leefomgeving en de op basis daarvan gestelde regels.
- Zowel 'start' als 'gereed' van de werkzaamheden die u uit gaat voeren dienen door middel van een **informatieplicht** te worden gemeld aan de gemeente. Zowel 'start' als 'gereed' (twee aparte informatieplichten) kunt u online melden via het [DSO](https://omgevingswet.overheid.nl/home) (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Kies voor beide informatieplichten onder 'Aanvragen' de Bouwactiviteit (technisch) – Informatie - Rijk.



- Ten minste 3 werkdagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet het team VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) 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. De constructiegegevens moeten worden ingediend/geüpload bij de vergunningaanvraag die u heeft ingediend via het omgevingsloket.

- (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 het team VTH.

Bouwactiviteit (omgevingsplan) & afwijken van de regels van het omgevingsplan

Algemeen

Alle in het document 'Onderbouwing BOPA' (bijlage 02 bij dit besluit) en overige bijlagen vermelde voorwaarden zijn van toepassing op dit besluit en dienen te worden opgevolgd, uitgevoerd, in stand en onderhouden te worden gehouden. Daar waar geen termijn is gesteld, dient dit te gebeuren binnen 2 maanden na de ingebruikname van het object.

Natuur

Aangezien de sloop van bestaande bebouwing mogelijk heeft geleid tot een overtreding van de zorgplicht dienen tenminste 5 nestgelegenheden voor de gierzwaluw en tenminste 2 kraamvoorzieningen en 2 verblijfplaatsen voor vleermuizen te worden gerealiseerd, in stand en onderhouden te worden gehouden.

Geluid

Als voorziening is bij appartement 9 bepaald dat een Unidek Aero REI 30F (geluidsisolerend dakelement met dakpannen) ter plaatse van het hellende dak aan de zuidgevel dient te worden toegepast. De tekeningen van de architect komen (nog) niet overeen met de noodzakelijke voorzieningen uit het akoestisch onderzoek. Bij de uitvoering dient deze voorziening aangebracht te worden teneinde voldoende geluidwering te kunnen waarborgen.

4. OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bouwactiviteit (technisch)

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het plan betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex en behoort niet tot de technische bouwactiviteiten die onder het stelsel van de wet kwaliteitsborging vallen, het plan behoort niet tot de gevolgklasse 1, zoals bepaald in artikel 2.17 van het Bbl. Het plan is vergunningplichtig voor de technische bouwactiviteit, zoals bepaald in artikel 2.25 Bbl.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bbl, mits wordt gebouwd volgens de bijlagen bij dit besluit en de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Bouwactiviteit (omgevingsplan) & afwijken van de regels van het omgevingsplan

Omgevingsplan

Op de onderhavige locatie geldt het omgevingsplan van de gemeente Someren. Op grond van dit omgevingsplan gelden voor de locatie specifiek de regels van bestemmingsplan 'Someren-Dorp'. Van toepassing zijn de enkelbestemming 'Gemengd - 1', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Tevens geldt voor de locatie specifiek het 'Parapluplan Parkeren bebouwde kommen'.

Het bouwplan heeft betrekking op activiteiten die in strijd zijn met het ter plaatse geldende omgevingsplan. Er wordt niet voldaan aan de volgende regel(s):

- Artikel 10.2.1, onder a; het toevoegen van woningen is niet toegestaan, terwijl woningen worden toegevoegd.
- Artikel 10.2.1, onder c; het maximaal toegestane bebouwingspercentage wordt overschreden.
- Artikel 10.2.2, onder a; hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, terwijl ook buiten het bouwvlak wordt gebouwd.
- De maximaal toegestane goothoogte (6 meter) wordt overschreden. De goothoogte in het plan is 7,02 meter en plaatselijk, ter plaatse van de dakopbouwen 9,02 meter.

Beoordeling evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Bij deze aanvraag is een motivering (met bijlagen) gevoegd waarin is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Omgevingsplan – specifiek Nota ruimtelijke kwaliteit - beeldkwaliteit

Er is sprake van beeldbepalend gebied. Door de adviseur ruimtelijke kwaliteit is geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan de algemene en specifieke criteria, zoals vastgelegd voor een beeldbepalend gebied in de nota ruimtelijke kwaliteit. Dit advies is overgenomen.

BAG

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

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

- **Appartement begane grond nr 48 - woonfunctie (50 m²)**
- **Appartement begane grond nr 49 - woonfunctie (50 m²)**
- **Appartement 1^e verdieping nr 50 - woonfunctie (50 m²)**
- **Appartement 1^e verdieping nr 51 - woonfunctie (50 m²)**
- **Appartement 1^e verdieping nr 52 - woonfunctie (50 m²)**
- **Appartement 1^e verdieping nr 53 - woonfunctie (50 m²)**
- **Appartement 2^e verdieping nr 54 - woonfunctie (47 m²)**
- **Appartement 2^e verdieping nr 55 - woonfunctie (47 m²)**
- **Appartement 2^e verdieping nr 56 - woonfunctie (47 m²)**
- **Appartement 2^e verdieping nr 57 - woonfunctie (47 m²)**