
OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Brondocumentnr. (BAG): 0847200504529/b

Dossiernummer: 0847200504529

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

6 augustus 2025

gezien de aanvraag van : 
vertegenwoordigd door : Van Vroonhoven Architectuur B.V.
adres, postcode en woonplaats : 
ontvangen : 30 juni 2023

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **het oprichten van 6 starterswoningen, 2 tweekappers en 21 appartementen met afwijken van de bestemming** op de locatie hoek Nieuwendijk-Haspelstraat ong., kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) T-1513, T-1512, T-1577, T-2298, T-2297, T-2299, T-2300, T-719, T-2295, 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)
 - oprichten van 6 starterswoningen met bergingen, 2 tweekappers (2x2 woningen) met bergingen en een appartementengebouw (21 appartementen met bergingen) met een totaal bebouwd oppervlak van ca. 1266 m² en een bruto inhoud van ca. 10.171m³.
2. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1.1.c)
 - het oprichten van een appartementengebouw en 10 woningen
3. maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (art. 2.2.1.e)

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; gelet op hoofdstuk 8 van de Bouwverordening van de gemeente Someren;

BESLUITEN:

- met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3° van de Wabo omgevingsvergunning te verlenen onder de vermelde voorschriften, voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan.
- Aan de objecten de adressen **Haspelstraat 6, 6a, 8, 8a, 5712 EG Someren, Melkventer 1, 3, 5, 7, 9, 11, Melkventer 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, Melkventer 2a, 4a, 6a, 8a, 10a, 12a, 14a, 16a, Melkventer 2b, 4b, 6b, 8b, 10b, 12b 5712 ED Someren** toe te kennen.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW)

:



Leges (art. legesverordening 2023):

Omschrijving	Art.nr.	Bedrag
Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o (bouw/aanleg in stedelijk gebied) woningbouw, tuin, groen of verkeer	2.3.3.4.1	
bouwactiviteiten	2.3.1.1	
Totaal		

burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
Medewerker Vergunningverlening

**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.
- Bij de aanvraag is de activiteit 'Inrit/Uitweg' aangevraagd. In de gemeente Someren is het aanleggen/realiseren van een Inrit/Uitweg niet vergunningplichtig gesteld onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het aanleggen van een Inrit/Uitweg is wél meldingsplichtig volgens de regels van de algemene plaatselijke verordening (APV). De inrit moet voldoen aan het door de gemeente vastgestelde beleid. U dient hiervoor een aparte melding in te dienen bij het team Openbare Ruimte.
- De volgende documenten horen bij en maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Archiefnummer	Omschrijving	Ingekomen op:
200504562	Bijlage 01: Aanvraagformulier publiceerbaar	30 juni 2023
200754171	Bijlage 02: Situatietekening en terreininrichting OV00	4 juli 2025
200754165	Bijlage 03: Situatietekening en verkaveling OV01	4 juli 2025
200754167	Bijlage 04: Bestektekening Appartementen OA10 Begane grond	4 juli 2025

200754174	Bijlage 05: Bestektekening Appartementen OA11 1e verdieping	4 juli 2025
200754175	Bijlage 06: Bestektekening Appartementen OA12 2e verdieping	4 juli 2025
200754159	Bijlage 07: Bestektekening Appartementen OA13 Dakaanzicht	4 juli 2025
200754181	Bijlage 08: Bestektekening Appartementen OA20 Voorgevel	4 juli 2025
200754179	Bijlage 09: Bestektekening Appartementen OA21 Linker zijgevel	4 juli 2025
200754183	Bijlage 10: Bestektekening Appartementen OA22 Achtergevel	4 juli 2025
200754177	Bijlage 11: Bestektekening Appartementen OA23 Rechter zijgevel	4 juli 2025
200754162	Bijlage 12: Bestektekening Appartementen OA30 Doorsneden	4 juli 2025
200754161	Bijlage 13: Bestektekening Appartementen OA31 Doorsneden 2	4 juli 2025
200754178	Bijlage 14: Bestektekening Appartementen OA40 Details	4 juli 2025
200754172	Bijlage 15: Bestektekening Appartementen OA60 W-installaties	4 juli 2025
200754182	Bijlage 16: Bestektekening Appartementen OA80 Oppervlaktes	4 juli 2025
200754144	Bijlage 17: Bestektekening Appartementen OA81 Rc-waardes	4 juli 2025
200754185	Bijlage 18: Bestektekeningen Tweekappers OB10 Plattegronden Gevels Doorsneden	4 juli 2025
200754157	Bijlage 18A: Bestektekeningen Tweekappers OB40 Details	4 juli 2025
200754153	Bijlage 18B: Bestektekeningen Tweekappers OB60 W-installaties	4 juli 2025
200754160	Bijlage 18C: Bestektekeningen Tweekappers OB80 Oppervlaktes	4 juli 2025
200754142	Bijlage 18D: Bestektekeningen Tweekappers OB81 Rc-waardes	4 juli 2025
200754184	Bijlage 19: Bestektekening Starterswoningen OC10 Plattegronden Gevels Doorsneden	4 juli 2025
200754156	Bijlage 20: Bestektekening Starterswoningen OC40 Details	4 juli 2025
200754158	Bijlage 21: Bestektekening Starterswoningen OC60 W-installaties	4 juli 2025
200754166	Bijlage 22: Bestektekening Starterswoningen OC80 Oppervlaktes	4 juli 2025
200754143	Bijlage 23: Bestektekening Starterswoningen OC81 Rc-waardes	4 juli 2025
200754186	Bijlage 24: Ruimtelijke onderbouwing - herziening	4 juli 2025
200754155	Bijlage 25: Onderbouwing Parkeren - herziening	4 juli 2025
200754190	Bijlage 26: Quickscan flora en fauna	4 juli 2025

200754193	Bijlage 27: Archeologisch onderzoek	4 juli 2025
200754191	Bijlage 28: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	4 juli 2025
200754196	Bijlage 29: Verkennend bodemonderzoek	4 juli 2025
200754189	Bijlage 30: Waterbergingsrapport Hemelwater - Herziening	4 juli 2025
200754152	Bijlage 31: Bouwbesluitberekeningen appartementen	4 juli 2025
200754194	Bijlage 32: Statische berekening Constructie Appartementen	4 juli 2025
200754180	Bijlage 33: Statische berekening Constructie Tweekappers	4 juli 2025
200754164	Bijlage 34: Statische berekening Constructie Starterswoningen	4 juli 2025
200754154	Bijlage 35: Constructietekening Appartementen A01	4 juli 2025
200754150	Bijlage 36: Constructietekening Appartementen A02	4 juli 2025
200754148	Bijlage 37: Constructietekening Appartementen A03	4 juli 2025
200754149	Bijlage 38: Constructietekening Appartementen A04	4 juli 2025
200754151	Bijlage 39: Constructietekening Tweekappers B01	4 juli 2025
200754146	Bijlage 40: Constructietekening Starterswoningen C01	4 juli 2025
200754147	Bijlage 41: Constructietekening Starterswoningen C02	4 juli 2025
200754176	Bijlage 42: Rapport Brandveiligheid Appartementen	4 juli 2025
200754195	Bijlage 43: Rapport Mpg Appartementen	4 juli 2025
200754187	Bijlage 44: Rapport Mpg Tweekappers Starterswoningen	4 juli 2025
200754197	Bijlage 45: Rapport BENG Appartementen	4 juli 2025
200754192	Bijlage 46: Rapport BENG Tweekappers en Starterswoningen	4 juli 2025
200754163	Bijlage 47: Memo stikstofberekening	4 juli 2025
200754173	Bijlage 48: Aeriusberekening aanlegfase	4 juli 2025
200754169	Bijlage 49: Aeriusberekening gebruiksfase	4 juli 2025
200731413	Bijlage 50: Nota van zienswijze	4 juli 2025
200747040	Bijlage 50A: Nota van zienswijze Bijlage 1	4 juli 2025
200761053	Bijlage 50B: Nota van zienswijze Bijlage 2	4 juli 2025

Overwegingen ten aanzien van de activiteit **bouwen** (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo) en overwegingen ten aanzien van 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 van de Wabo en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- Het plan is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.
- Voor het perceel geldt het omgevingsplan van de gemeente Someren. Op het perceel is bestemmingsplan Someren-Eind van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Gemengd.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - Wij constateren daarbij onder andere het volgende, dat er gebouwd wordt buiten het bouwvlak en dat er meerdere wooneenheden worden toegevoegd, waar het vigerende bestemmingplan vermeldt dat er geen wooneenheden mogen worden toegevoegd.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Het plan wordt beoordeeld als een projectbesluit en er is een uitgebreide procedure gevolgd.

- Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 3o 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.
- Woningbouw op deze plek is een gewenste ontwikkeling. Het betreft een inbreidingsplan. Vanuit provinciaal beleid is het een gewenste ontwikkeling. En conform beleid woningbouw is het gewenst om inbreiding toe te staan in het stedelijk gebied.
- Tijdens de ter-inzage-leggingsperiode van de voorgaande ontwerpbeschikking (ontwerp omgevingsvergunning), met dossiernummer 0847200504529 d.d. 30 oktober 2024, is in deze periode 1 zienswijze (van 5 omwonenden) ingediend, één binnengekomen aanvullende zienswijze gedateerd op 5 januari 2024, ontvangen op 5 januari 2024.
- Er worden naar aanleiding van deze binnengekomen aanvullende zienswijze, twee appartementen in totaal minder opgericht t.o.v. de oorspronkelijk ingediende aanvraag van 30 juni 2023. Er wordt nu een totaal aantal van 21 appartementen opgericht. Dit ook in afwijking van deze ontwerpbeschikking met dossiernummer 0847200504529.
- Er is een dialoog geweest tussen initiatiefnemer, gemachtigde en omwonenden (indieners zienswijze). Dit heeft geresulteerd in een wijziging van het plan zoals omschreven in de overwegingen van dit besluit. 4 van de 5 omwonenden hebben daaropvolgend onder hun naam de zienswijze ingetrokken, zodat de zienswijze overeind blijft voor 1 omwonende.
- Ondanks diverse tegemoetkomingen zoals opgenomen in de bijlage 02 t/m bijlage 50 van dit besluit en in de overwegingen behorende bij dit besluit, blijft deze zienswijze overeind voor 1 omwonende.
- De zienswijze is met name gericht tegen het onderdeel parkeren. Bezwaarmaker is het niet eens met het aantal parkeerplaatsen en de parkeertoelichting. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. In de nota van zienswijze (Bijlage 50, 50A en 50B) is aangegeven op welke onderdelen het plan zal worden aangepast. Samengevat gaat het om de volgende punten:
 - Een aangepaste situatietekening met parkeeronderbouwing;
 - Diverse aanpassingen van de situatietekening betreffen de volgende onderdelen:
 - Gedeelte van de weg is vervallen en vervangen door een fietspad;
 - 2 onder-een-kapwoning is verschoven;
 - 4 appartementen worden samengevoegd tot 2 appartementen;
 - Extra parkeerplaatsen aangelegd;
 - Vervallen ondergrondse afvalcontainers.
- Het college is geadviseerd mee te werken aan het plan en af te wijken van de 'Nota Parkeernormen 2018'. In de 'Nota Parkeernormen 2018' is het volgende opgenomen: 'Uitgangspunt van de nota is parkeren op eigen terrein (artikel 2.1)'; 'Salderen (artikel 2.4) is mogelijk bij functiewijziging van een bestaand gebouw'. Het plan voldoet niet geheel aan deze uitgangspunten. De zienswijze wordt daarmee gedeeltelijk gegrond verklaard. In de nota is tevens ook een hardheidsclausule opgenomen. Hierin is opgenomen dat er gehandeld wordt conform een vastgestelde beleidsregel tenzij, wegens bijzondere belangen, de gevolgen van toepassing onevenredig zouden zijn met de door de beleidsregel te dienen doel. In dit geval is er sprake van een bijzonder belang. Gezien vanuit de behoefte naar woningbouw. Er is daarom binnen de bestaande kaders gezocht naar oplossingen om de parkeerbalans te optimaliseren. Op de volgende punten is bijgedragen aan een positievere parkeeroplossing:
 - Er worden 4 appartementen samengevoegd tot 2 appartementen;
 - Situering is aangepast zodat 4 parkeerplaatsen extra kunnen worden toegevoegd;
 - Er is een onderbouwing opgesteld dat het ruimtelijk mogelijk is om openbare parkeerplaatsen te gebruiken voor de ontwikkeling.

Het gebruik van salderen is van wezenlijk belang om te komen tot een haalbare situatie. Zie daarvoor de uitwerkingen in bijlage 24: 'Ruimtelijke onderbouwing – herziening' en bijlage 25: 'Onderbouwing

Parkeren – herziening’ behorende bij dit besluit. De Nota van zienswijzen is opgenomen in bijlage 50 met 50A en 50B als bijlagen. Het plan draagt bij aan gewenste woningbouw voor de Gemeente. Met het plan wordt de toevoeging van woningen in Someren-Eind mogelijk gemaakt. Gelet op de behoefte aan woningen is dit positief. Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

- Er is op de collegevergadering van het college B&W op 1 juli 2025 positief besloten op het plan en daarmee de vergunningsaanvraag. Om zodoende -1. In te stemmen met de Nota van zienswijze; -2. Middels de hardheidsclausule af te wijken van de 'Nota Parkeernormen 2018' -3. Een definitieve uitgebreide omgevingsvergunning met inachtneming van de aanpassingen te verlenen voor 6 starterswoningen, 2 tweekappers en 21 appartementen voor de locatie Nieuwendijk-Haspelstraat in Someren-Eind; -4. Voor verlenen van de omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst (addendum) te laten ondertekenen; -5. In te stemmen met het op een later moment verkopen van circa 61 m² gemeentegrond ten behoeve van de planontwikkeling.
- Er is op de collegevergadering van het college B&W op 1 juli 2025 daarmee besloten om op basis van ingediende en aangepaste stukken, de omgevingsvergunning positief te besluiten, door het verlenen van de uiteindelijke definitieve omgevingsvergunning, zoals opgenomen in dit document.
- Er is een anterieure overeenkomst ondertekend op 10 oktober 2024. En een addendum anterieure overeenkomst ondertekend op 10 juli 2025.
- Voor bouwkostenberekening is de ROEB-lijst 2023 toegepast.
- Uit verschillende (o.a. milieutechnische) onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor de ontwikkeling op deze locatie. Hierdoor is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De haalbaarheid van het plan is aangetoond:

a. Ruimtelijke Ordening - algemeen

De ruimtelijke onderbouwing is positief beoordeeld:

- Het genoemde aantal woningen is haalbaar is, gelet op parkeren, groen, water en overige facetten met betrekking tot de openbare ruimte (zie de overwegingen hieronder).
- De naastgelegen gronden met de bestemming bedrijfsbestemming - nutsvoorziening zijn in eigendom van Enexis. Er zijn met Enexis afspraken gemaakt i.v.m. afstemming.
- Er is overleg geweest met het VAC en op basis van hun advies zijn enige aanpassingen doorgevoerd.
- In het kader van de te volgen procedures zijn een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst afgesloten, o.a. inzake de afstemming van de openbare ruimte en de afstemming van de waterberging. Er is een anterieure overeenkomst ondertekend op 10 oktober 2024. En een addendum anterieure overeenkomst ondertekend op 10 juli 2025.
- De indeling van de toekomstige openbare ruimte en de toekomstige privéruimte is in bijlage 03 weergegeven. Dit wordt in een later proces nader afgestemd.

a.1. Stedenbouw (Planologisch en Ruimtelijk)

Het plan is op het gebied van stedenbouwkunde positief beoordeeld door een stedenbouwkundig adviseur. Het toevoegen van meerdere woningen op deze plek in de kern van Someren-Eind met een gemengd woonprogramma in de goed voorstelbaar. Het binnen de kern verdichten en het creëren van een divers woonprogramma sluit goed aan bij de huidige woningbouwopgave en de ambities van Someren en Someren-Eind. De positionering van het gebouw is positief bevonden. De voorgestelde bouw- en goothoogte zijn passend bij het vigerende bestemmingsplan en sluiten goed aan op de omgeving. Het ontwerp van de bebouwing is passend qua maat en schaal met oog voor de dorpse korrel.

a.2. Verkeer (parkeren/inritten) (herzien naar aanleiding van ingediende zienswijze)

De oorspronkelijke overwegingen uit de ontwerpbesluit met dossiernummer 0847200504529 d.d. 30 oktober 2024 zijn in dit document herzien op basis van een ingediende zienswijze. Er is 1 zienswijze (van 5 omwonenden), gedateerd 12 december 2024 (proforma), ontvangen op 12 december 2024. Er is een aanvullende zienswijze gedateerd op 5 januari 2024, ontvangen op 5 januari 2024. Op basis van deze ingediende zienswijze zijn er aangepaste overwegingen inzake verkeer (parkeren/inritten) opgesteld en is er een aangepast bouwplan opgenomen. Er worden tevens twee appartementen in totaal minder opgericht t.o.v. de oorspronkelijk ingediende aanvraag van 30 juni 2023. Er wordt nu een totaal aantal van 21 appartementen i.p.v. het oorspronkelijke aantal van 23 appartementen opgericht. Allen met doel om de verkeersdruk/parkeerdruk te verminderen. Zie daarvoor bijlage 24: 'Ruimtelijke onderbouwning – herziening' en Bijlage 25: 'Onderbouwning Parkeren – herziening'. De Nota van zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 50 met 50A en 50B als bijlagen. De opgenomen overweging in deze bijlagen zijn de overwegingen behorende bij dit hoofdstuk.

a.3. Beoordeling water

De ontworpen situatie in bijlage 02 en bijlage 30 met opgave van de berging voor het hemelwater is positief beoordeeld. Daarbij is het GRP 2021-2025 gehanteerd. De openbare ruimte en de privé ruimte zijn in bijlage 03 weergegeven. Bij deze nieuwbouw zal de eerste 30 mm regen (30 liter per m² afstromende verharding) van een bui binnen het perceel worden vastgehouden en lokaal verwerkt worden. In de bijlage 30 is de bergingscapaciteit voor de hemelwaterinfiltratie uitgewerkt. Verdere afstemming in de uitvoeringsfase inzake het openbaar gebied wordt met de gemeente vooraf aanleg afgestemd. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Bij het splitsen in een verdeling openbaar – particulier krijgt men in basis ook separate rioolaansluitingen.

a.4. Milieuaspecten

De ruimtelijke onderbouwning met een beoordeling van de milieuaspecten is door de ODZOB onder voorwaarden positief beoordeeld:

a.4.a. Beoordeling bodem

Voor de locatie Nieuwendijk is het verkennend bodemonderzoek Nieuwendijk 10-18 Someren-Eind, Bodeminzicht, kenmerk: B3121, d.d.: 25-01-2023 ingediend. In Bijlage 29 opgenomen. Uit het bodemonderzoek blijkt het volgende:

Analyseresultaten (meng-)monsters Nieuwendijk 10

In de mengmonsters van de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met zink, cadmium koper, kwik, lood en PAK aangetoond. De gemeten concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen aangetoond.

Analyseresultaten (meng-)monsters Nieuwendijk 18

In mengmonster BG3 is een matige verontreiniging met zink en zijn lichte verontreinigingen met PCB's, kobalt, koper, cadmium, kwik, lood en PAK aangetoond. De matige verontreiniging met zink vormt aanleiding voor aanvullend onderzoek. Uit de analyse van de separate deelmonsters blijkt dat in monster 19-1 een sterke verontreiniging met zink is aangetoond. In mengmonster BG4 is een sterke verontreiniging met zink en zijn lichte verontreinigingen met koper, cadmium, lood en PAK aangetoond. De sterke verontreiniging met zink vormt aanleiding voor aanvullend onderzoek. Uit de analyse van de separate deelmonsters blijkt dat in monster 16-1 een sterke verontreiniging met zink is aangetoond. In mengmonster OG2, samengesteld uit visueel schone ondergrond, zijn lichte verontreinigingen met zink en kwik aangetoond. De verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmengingen en het

voormalig gebruik van de locatie voor kolenhandel. De aangetoonde sterke verontreinigingen met zink in de bovengrond ter plaatse van 16 en 19 vormen aanleiding voor nader onderzoek.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met cadmium, koper en barium aangetoond. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan met betrekking tot de bodem ingestemd worden met de aanvraag omgevingsvergunning Nieuwendijk 8-10 Someren-Eind. Alleen is er nader onderzoek van belang, dit zullen we als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning stellen.

a.4.b. Luchtkwaliteit

Positief advies van de ODZOB op de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing.

a.4.c. Geluid

Positief advies van de ODZOB op de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en rapportage uit bijlage 28. Als voorwaarden stellen we bij de omgevingsvergunning extra onderzoeken. Zie daarvoor de voorwaarden.

a.4.d. Geurhinder

Positief advies van de ODZOB op de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

a.4.e. Bedrijven en milieuzonering

Positief advies van de ODZOB op de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing. Bij de aanvraag omgevingsvergunning horen extra afspraken inzake het nutsstation, daar worden afspraken mee gemaakt.

a.4.f. Beoordeling externe veiligheid

Positief advies van de ODZOB op de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing.

a.4.g. Natuur

Natura 2000 en stikstofdepositie

Het stikstofdepositieonderzoek is beoordeeld en is voldoende bevonden. Significante negatieve effecten (stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar) ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van het beoogde project kunnen worden uitgesloten, zoals opgenomen in de onderbouwing uit de memo uit bijlage 47.

Kap van bomen en houtopstanden

Geen vergunningsplichtige bomen aanwezig.

Flora- en Fauna

De flora en fauna quickscan toont aan dat er op de projectlocatie geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen zijn aangetroffen. Er behoeft geen aanvullend onderzoek voor deze vergunningsaanvraag uitgevoerd te worden. We stellen wel voorwaarden bij de omgevingsvergunning. Zie daarvoor de voorwaarden.

a.5. Landschappelijk inpassingsplan

De ontworpen situatie in bijlage 02 met landschappelijke inpassing is positief beoordeeld.

a.6. Volksgezondheid

Positief advies van de ODZOB op de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing. Het aspect volksgezondheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

a.7. Erfgoed (Archeologie en Cultuurhistorie)

Gezien de nog altijd hoge archeologische verwachting van het plangebied is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Beoordeeld is het rapport in bijlage 27. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden in die gebieden waar bodemingrepen gepland zijn of waar deze door deze vergunning mogelijk worden gemaakt (bouw van nieuwe woningen, mogelijkheden vergunningsvrij bouwen en aanleg van kabels/leidingen en waterberging). Wij adviseren om de bestaande bebouwing (inclusief de vloer, maar exclusief de diepere funderingen) te slopen tot maaiveld, waarna een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd kan worden in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.1) om hiermee grip te krijgen op mogelijk aanwezige archeologische waarden. Dit onderzoek wordt gecombineerd met een archeologische begeleiding van de sloop van de ondergrondse delen van de huidige bebouwing. Het proefsleuvenonderzoek (+ variant archeologische begeleiding) dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische opgravingen. Op basis van de uitkomsten van dit inventariserende vooronderzoek(en) beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hierbij archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze veilig gesteld te worden door mogelijke planaanpassing en als dat niet mogelijk is, door het opgraven van de aanwezige archeologische resten. Het besluit hierover ligt bij de gemeente. Voor aanvang sloop zal een Programma van Eisen ingediend moeten worden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek na sloop bovengronds. Ondergronds mag er pas gesloopt worden na archeologisch onderzoek en na vrijgave van het terrein op basis van de resultaten.

a.8. Milieueffectrapportage

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Vormvrije m.e.r. is daarom niet noodzakelijk. Positief advies van de ODZOB.

B. Beoordeling ruimtelijke kwaliteit

Het plan is op het gebied van stedenbouwkunde positief beoordeeld door stedenbouwkundige. Het besluit inzake de nieuwe straatnaam, van de nieuw in te richten straat in de openbare ruimte, zoals weergegeven in bijlage 02 is separaat besloten.

C. Beoordeling van het bouwplan: Bouwbesluit 2012 ex tunc

Het plan is getoetst aan de bouwtechnische voorschriften uit Bouwbesluit 2012 ex tunc. Het plan is positief beoordeeld (door de ODZOB en Veiligheidsregio Brabant Zuidoost) en voldoet aan deze voorschriften. (Bouwtechnische voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.)

C.1. Beoordeling van het bouwplan: constructie

Het plan is getoetst aan de bouwtechnische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 ex tunc m.b.t. constructieve veiligheid. Er is positief beoordeeld (ODZOB) dat de in deze omgevingsvergunning opgenomen constructietekeningen en berekeningen voldoen aan technische voorschriften. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan deze voorschriften. Er zijn voorwaarden gesteld

aan tekeningen en berekeningen welke niet betrekking hebben op de hoofdlijnen of het principe van de constructie. Zie daarvoor de voorwaarden.

C.2. Beoordeling van het bouwplan: brandveiligheid

Het plan is getoetst aan de bouwtechnische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 ex tunc m.b.t. brandveiligheid. Het plan is positief beoordeeld door de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost inzake de brandveiligheid.

D. Bibob

Geen bedenkingen aanwezig inzake de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

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 31 oktober 2024. Dit is middels publicatie d.d. 31 oktober 2024 in zowel het Gemeenteblad als de Staatscourant bekend gemaakt. In deze periode is 1 zienswijze (van 5 omwonenden) ingediend. Er is een dialoog geweest tussen initiatiefnemer gemachtigde en omwonenden (indieners zienswijze). Dit heeft geresulteerd in een wijziging van het plan zoals omschreven in de overwegingen van dit besluit. 4 van de 5 omwonenden hebben daaropvolgend onder hun naam de zienswijze ingetrokken, zodat de zienswijze overeind blijft voor 1 omwonende.

BEOORDELING ZIENSWIJZE(N):

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien. Zie daarvoor bijlage 50 Nota van Zienswijzen. In bijlage 50A en 50B zijn de 'bijlagen van de Nota van Zienswijzen' opgenomen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is gedeeltelijk gegrond verklaard en heeft aanleiding gegeven om de aanvraag aan te passen op enkele aspecten. Zie daarvoor o.a. bijlage 24: 'Ruimtelijke onderbouwing – herziening' en bijlage 25: 'Onderbouwing Parkeren – herziening'. Zie daarvoor ook de gemaakte overwegingen in hoofdstuk a.2. Verkeer (parkeren/inritten). Op basis van diverse in dit besluit opgenomen overwegingen heeft het college B&W op 1 juli 2025 positief besloten op de aanvraag en gemaakte aanpassingen in het ontwerp, en is er overgegaan op het verlenen van de uiteindelijke definitieve omgevingsvergunning.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN EN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' en Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning 0847200504529 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 2012 ex tunc, 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. 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 de afdeling Beheer en Uitvoering.**
- Voor het slopen van bestaande gebouwen, dient vooraf een sloopmelding ingediend te worden.
- Vooraf start bouw werkzaamheden dient een V&G-plan (Veiligheids- en Gezondheidsplan) aangeleverd te worden.
- Vooraf start bouw werkzaamheden dient een bouwplaats inrichting met transportroute aangeleverd te worden.
- In de gemeente Someren is het aanleggen/realiseren van een Inrit/Uitweg niet vergunningsplichtig gesteld onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het aanleggen van een Inrit/Uitweg is wél meldingsplichtig. U dient hiervoor een aparte, formuliergebonden, melding in te dienen bij de team Openbare Ruimte.
- Opmerkingen landschappelijke inpassing: binnen een half jaar na ingebruikname woningen dienen alle landschappelijke elementen in het totaalplan uit bijlage 02 ingepast te zijn. Deze dienen duurzaam in stand te worden gehouden.
- Afvalcontainers dienen geplaatst te worden bij de daarvoor ingerichte opstelplaatsen voor de afvalcontainers, zoals opgenomen in het totaalplan uit bijlage 02. Deze opstelplaatsen dienen duurzaam in stand te worden gehouden.
- Opmerkingen inzake de hemelwaterinfiltratievoorzieningen: binnen een half jaar na ingebruikname woningen dienen alle voorzieningen (o.a. wadi's) in het totaalplan uit bijlage 02 en 30 ingepast te zijn. Deze dienen duurzaam in stand te worden gehouden.
- Voor de uitvoering van het openbaar gebied dient er door de Gemeente de RAW – bestek standaard 2020 van het openbaar gebied vooraf goedgekeurd te worden. De Gemeente dient toe te zien op een juiste uitvoering.

Bodem

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan met betrekking tot de bodem ingestemd worden met deze omgevingsvergunning. De volgende voorwaarden worden gesteld:

- Voordat grondverzet of gebruiksverandering plaatsvindt dient ter plaatse van de sterke verontreinigen met zink eerst een nader bodemonderzoek en een bodemsanering uitgevoerd te worden. Deze en andere milieubelastende activiteiten (mba's) dienen vooraf conform het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL) gemeld te worden via het Omgevingsloket. **Er mag pas worden gestart met de bouw na toestemming door het bevoegd gezag.**
- Indien milieubelastende activiteiten (mba's) zoals beschreven in het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL) (zoals bijvoorbeeld het afvoeren en toepassen van grond elders, het toepassen van grond op het perceel zelf, graafwerkzaamheden (ook voor huisaansluitingen), het onttrekken van grondwater of het lozen van (grond)water), plaats gaan vinden dient voldaan te worden aan de regels van de Omgevingswet en dienen deze gemeld te worden via het Omgevingsloket.
- *Bronbemaling:* In verband met de mogelijke lozing van grondwater bij de realisatie van het plan verwijzen wij u naar het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) waar u kunt checken of voor de lozing een melding of vergunning vereist is.

Water

- Inzake de waterberging: Voor de ingebruikname van de woningen en appartementen als woning, dienen de verplichte waterberging t.b.v. de hemelwaterinfiltratie te zijn aangelegd, zoals opgenomen in bijlagen 02 en 30.
- Uitvoering waterberging in overeenstemming met de Gemeente.

Geluid:

- **Er dient vooraf start bouw van het appartementengebouw een onderzoek naar de gevelwering van alle appartementen plaats te vinden**, uitgaande van de cumulatieve gevelbelasting op blz 22 van de rapportage in bijlage 28. Dit moet door de Gemeente vooraf worden goedgekeurd. Er mag niet eerder gebouwd worden nadat onderzoek heeft aangetoond dat voor de noodzakelijke gevelwering (Ga;k) het maximaal toegestane binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden ter plaatse van de appartementen. (In het kader van een voldoende aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geadviseerd om hierbij uit te gaan van de cumulatieve gevelbelasting van 62 dB (excl. aftrek conform art 110g Wgh).)
- Er komt een gezamenlijke buitenruimte/tuin, welke niet publiek toegankelijk is.
- Er is koeling mogelijk met warmtepompen in de warme zomerperiode. Indien de warmtepomp aan de buitengevel/ of buiten de woning wordt gemonteerd, zijn voor verblijfsruimten in de eigen- en de buurwoning de grenswaarden uit het Bouwbesluit van toepassing, d.w.z. maximaal 30 dB(A). Tevens dient er aandacht voor contactgeluidoverdracht van de warmtepomp bij de bevestiging op de gevel of in de woning.

Constructie

- Minimaal 4 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:
 - **Grondonderzoek en Funderingsadvies; waaruit blijkt dat de uitgangspunten in de berekening goed zijn aangenomen;**
 - Constructieberekening -en constructietekening van de systeemvloeren;
 - Constructieberekening -en constructietekening van de funderingsstroken;
 - De toegepaste wapening in de funderingsstroken dient omgesloten te zijn. De tekening moet daarin worden aangepast.
 - Alle door derden gemaakte constructieve stukken dient door de hoofdconstructeur te worden goedgekeurd en gewaarmerkt. Definitieve berekening en tekening overleggen ter beoordeling.
- Ten minste 3 werkdagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling Beheer en Uitvoering 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 <https://omgevingswet.overheid.nl/>.**

Natuur

- Specifiek m.b.t. foerageergebied van mussen dienen de bestaande groenstructuren pas worden verwijderd nadat nieuwe groenstructuren zijn aangebracht. Bovendien moeten de groenstructuren buiten het broedseizoen worden verwijderd (in de periode half aug – half mrt). Dit ook i.v.m. broedgevallen van algemene vogelsoorten.

- Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen. (De omgevingswet is van toepassing en het bouwplan kan mogelijk tijdens de sloop en uitvoering vergunningsplichtig zijn voor de Flora-en Fauna activiteit. De Provincie is hierin bevoegd gezag. Voor meer informatie verzoeken we u advies in te winnen bij de ODBN.) Er geldt in dezen een eigen verantwoordelijkheid.

Archeologie

Vanwege de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn er voorwaarden in de omgevingsvergunning gesteld. Gezien de hoge kans op het verstoren van archeologische waarden in het plangebied, wordt er geacht dat het noodzakelijk is om specifieke voorschriften ter bescherming van archeologische waarden aan de omgevingsvergunning activiteiten 'slopen', 'aanleggen' en 'bouwen' te verbinden, als volgt:

1. Graafwerkzaamheden ten behoeve van de activiteiten 'slopen', 'bouwen' en 'aanleggen' in het plangebied dieper dan 30 cm onder maaiveld mogen pas plaatsvinden na het afronden van het gehele archeologisch onderzoek (proefsleuven en/of opgraven), tenzij hier schriftelijk toestemming voor is verleend vanuit het bevoegd gezag.
2. Om de bodem onder de te slopen bebouwing optimaal te kunnen onderzoeken, is alleen sloop toegestaan van de bovengrondse delen van het gebouw en de vloer. De funderingen mogen pas verwijderd worden na voltooiing van het archeologisch onderzoek of dienen onder begeleiding van een archeoloog te worden verwijderd.
3. Voorafgaand aan de ondergrondse sloop van de gebouwen en de nieuwbouw, dient een proefsleuvenonderzoek en zo nodig een opgraving plaats te vinden overal waar in het plangebied bodemingrepen gepland zijn. Daar waar nog bebouwing aanwezig is, zal dit onderzoek na de sloop van de aanwezige bebouwing incl. vloerniveau (dus exclusief funderingen!) uitgevoerd moeten worden.
4. Het archeologisch onderzoek dient plaats te vinden door een nog door de gemeente goed te keuren Programma van Eisen.
5. De bevindingen van het veldonderzoek dienen schriftelijk aan het bevoegd gezag ter beoordeling te worden voorgelegd. Hierbij wordt ook in kaart gebracht (begrenzings vindplaats(en)) en een advies gegeven hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven.
6. Het bevoegd gezag zal vervolgens besluiten welke archeologische vindplaatsen 1) in situ behouden kunnen worden, 2) ex situ behouden kunnen worden (opgraven), 3) niet behouden hoeven te worden.
7. Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een certificaat tot opgraven op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016.
8. De ODZOB houdt toezicht op de kwaliteit van het archeologisch onderzoek zoals vastgelegd in deze vergunning.
9. De startdata van de archeologische onderzoeken wordt een week van tevoren bij het bevoegd gezag (ODZOB) gemeld.
10. Indien behoudenswaardige archeologische resten dieper dan of buiten het aan te leggen vlak doorlopen, dient gekeken te worden of behoud in situ door afdekking met bijvoorbeeld worteldoek en zand (minimaal 50 cm) en het aanbrengen van rijplaten mogelijk is. Indien behoud en bescherming niet mogelijk is, dient het gehele spoor echter opgegraven te worden.
11. Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden voor de realisatie van het werk/of

werkzaamheden. Een en ander in afwachting van het bij het bevoegd gezag in te dienen evaluatie- en/of eindrapport.

Kortom, voor aanvang sloop zal een Programma van Eisen ingediend moeten worden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek na sloop bovengronds. Ondergronds mag er pas gesloopt worden na archeologisch onderzoek en na vrijgave van het terrein op basis van de resultaten.

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:

Woonfunctie (6 starterswoningen, 2 tweekappers (2x2 woningen) en een appartementengebouw (21 appartementen))

Type woning	Adres	Gebruiksoppervlakte
Tweekapper	Haspelstraat 6	138 m ²
Tweekapper	Haspelstraat 6a	138 m ²
Tweekapper	Haspelstraat 8	138 m ²
Tweekapper	Haspelstraat 8a	138 m ²
Starterswoning	Melkventer 1	81 m ²
Starterswoning	Melkventer 3	81 m ²
Starterswoning	Melkventer 5	81 m ²
Starterswoning	Melkventer 7	81 m ²
Starterswoning	Melkventer 9	81 m ²
Starterswoning	Melkventer 11	81 m ²
Appartement	Melkventer 2	82 m ²

Appartement	Melkventer 4	77 m ²
Appartement	Melkventer 6	51 m ²
Appartement	Melkventer 8	69 m ²
Appartement	Melkventer 10	78 m ²
Appartement	Melkventer 12	40 m ²
Appartement	Melkventer 14	45 m ²
Appartement	Melkventer 2a	81 m ²
Appartement	Melkventer 4a	77 m ²
Appartement	Melkventer 6a	72 m ²
Appartement	Melkventer 8a	51 m ²
Appartement	Melkventer 10a	68 m ²
Appartement	Melkventer 12a	128 m ²
Appartement	Melkventer 14a	47 m ²
Appartement	Melkventer 16a	51 m ²
Appartement	Melkventer 2b	61 m ²
Appartement	Melkventer 4b	119 m ²
Appartement	Melkventer 6b	69 m ²
Appartement	Melkventer 8b	67 m ²
Appartement	Melkventer 10b	94 m ²
Appartement	Melkventer 12b	88 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: 2027.