

Ontwerpbestemmingsplan

Lierop

Gemeente Someren



Ontwerpbestemmingsplan

Lierop

Gemeente Someren

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

24 juni 2010

Projectgegevens:

TOE04-SOM00074-01A

REG04-SOM00074-01A

TEK04-SOM00074-01A

SVB01-SOM00074-01A

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

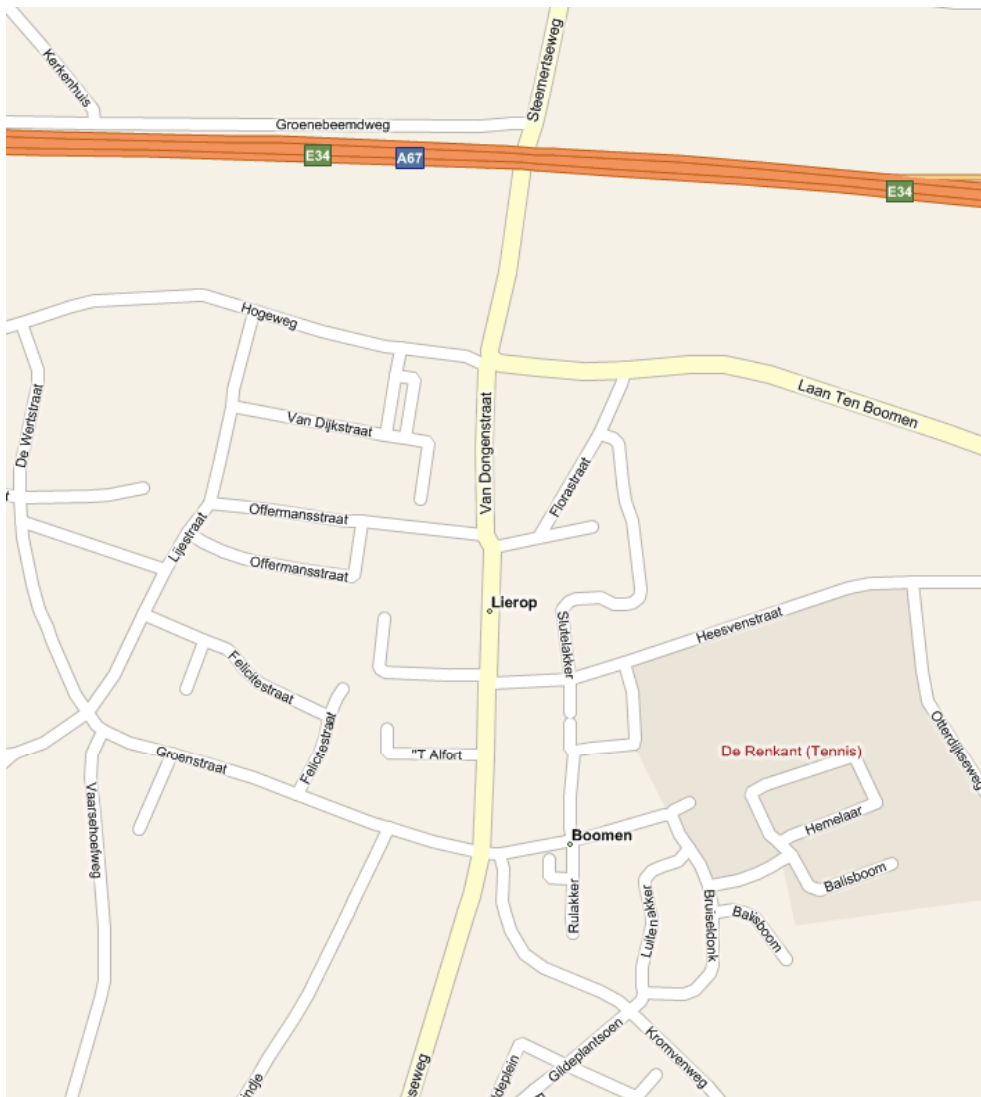
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – |

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding planherziening	1
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Gebiedsbeschrijving	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	7
2.3	Cultuurhistorische waarden	9
3	Beleidskader	13
3.1	Gemeentelijk beleid	13
4	Randvoorwaarden	23
4.1	Water	23
4.2	Geluid	25
4.3	Externe veiligheid	26
4.4	Kabels en leidingen	27
5	Planbeschrijving	29
5.1	Uitgangspunten	29
5.2	Ontwikkelingen	32
6	Planopzet	33
6.1	Feitelijke planopzet	33
6.2	Juridische planopzet	33
7	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlage: Inspraakverslag



Straatnamen (bron: maps.bing.com)

1 Inleiding

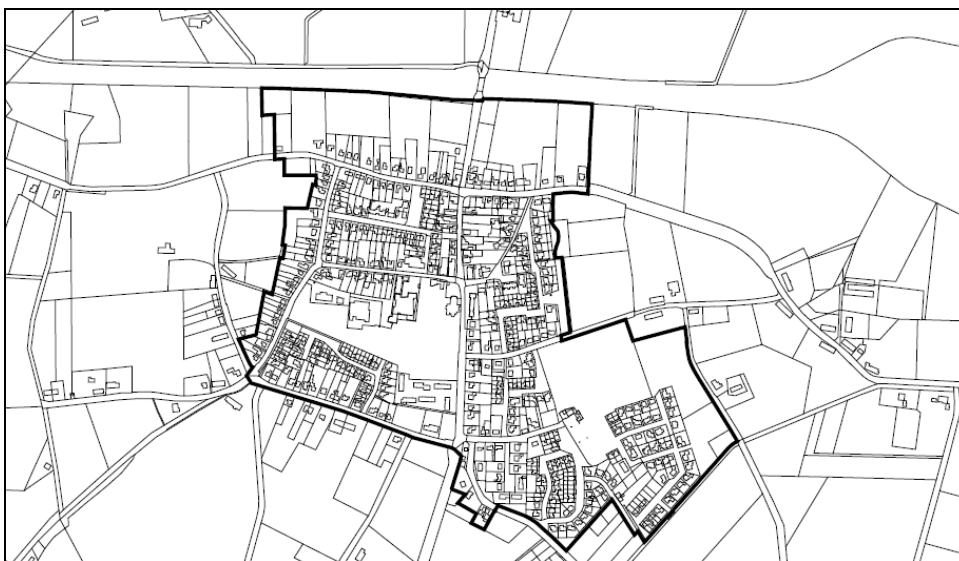
1.1 Aanleiding planherziening

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Lierop, één van de kernen van de gemeente Someren. Voor het plangebied gelden momenteel diverse bestemmingsplannen, met verouderde regelingen die onderling van elkaar verschillen. Daarnaast zijn in de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingsprocedures. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in één actueel bestemmingsplan voor het hele dorp. Het doel van het bestemmingsplan 'Lierop' is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling heeft een conserverend karakter en is met name gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Daarnaast zijn enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Met het bestemmingsplan wordt daarnaast aangesloten bij het landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is daarom afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Lierop, inclusief het sportpark aan de oostzijde van de kern. Lierop ligt in het noordelijk deel van de gemeente Someren, op korte afstand ten zuiden van de A67. Ten westen van Lierop bevinden zich de uitgestrekte bos- en heidegebieden van de Strabrechtse en Lieropse Heide. Oostelijk van Lierop ligt de Zuid-Willemsvaart. Ten zuiden van het dorp ligt Someren.



Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de A67. Aan de oostzijde wordt de plangrens gevormd door de percelen aan de Laan ten Boomen, de groenstrook ten oosten van de woonpercelen aan de Slutelakker en door de Otterdijkseweg. In het zuiden wordt de plangrens gevormd door de Meervenseloop, de Kromvenweg en de Groenstraat. De westelijke grens bestaat uit de perceelsgrenzen van de woonpercelen aan de Lijestraat en de grenzen van de twee bedrijfspcelen aan weerszijden van de Hogeweg.

Voor het plangebied vigeren diverse bestemmingsplannen. Voor het grootste gedeelte van de kern vigeert het bestemmingsplan 'Kom Lierop'. Voor kleine delen van het plangebied vigeren andere bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen. Het bestemmingsplan 'Lierop' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de diverse vrijstellingen die in de tussenliggende periode zijn verleend.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Kom Lierop	27 november 1997	21 juli 1998
Kom Lierop 1 ^e herziening	28 mei 2003	25 juli 2003
Balisboom	31 augustus 1995	1 mei 1996
Buitengebied 1976	20 januari 1976	11 mei 1977
Buitengebied 1998	25 maart 1999	9 november 1999
Bedrijfsverplaatsing Hogeweg	28 november 2007	13 mei 2008

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Lierop' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Daarnaast worden de cultuurhistorische waarden van het plangebied belicht. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. Hoofdstuk 5 bevat de planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de gehanteerde uitgangspunten en de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

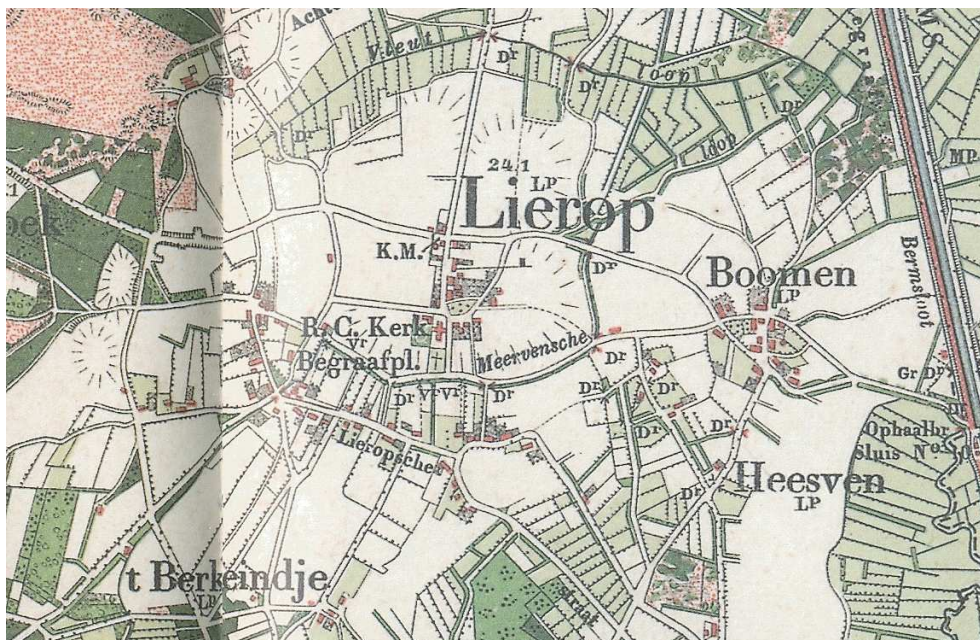
2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.1.1 Historische ontwikkeling

Archeologische onderzoeken en vondsten tonen aan dat er al ver vóór de 12^e eeuw sprake was van menselijke bewoning in het grondgebied van het huidige Lierop. Er is een groot aantal sporen van bewoning uit de Steentijd en IJzertijd gevonden. Lierop is ontstaan op een dekzandrug, op enige afstand van de beekdalen van de Vleutloop in het noorden en de Aa in het oosten. Het grondgebied van Lierop heeft voor een belangrijk deel vorm gekregen in de late middeleeuwen. De gemeenschappelijke gronden in de directe omgeving van de kern waren economisch van belang voor de toenmalige inwoners van het gebied. Door de eeuwen heen werden ook delen van de gemeenschappelijke woeste gronden ontgonnen.

Van oudsher heeft Lierop de structuur van een centraal kerkdorp met een krans van buurtschappen eromheen. Tot het midden van de 19^e eeuw bevond de kern van het dorp zich ter hoogte van de kruising Groenstraat - De Wertstraat. Een aantal bebouwingslinten mondde uit op deze kruising. Op enige afstand van de dorpskern van Lierop lagen buurtschappen als Boomen, Otterdijk, Berkeindje, Moorsel, Eijkenbroek en Achterbroek. Aan het eind van de 19^e eeuw is door de bouw van de nieuwe kerk (1895) het zwaartepunt van het dorp verschoven in noordelijke richting.



Lierop rond 1900

Op het kaartbeeld van rond 1900 zijn in Lierop twee concentraties van bebouwing te zien: de oorspronkelijke lintbebouwing aan de Groenstraat - De Wertstraat ten zuiden van de kerk en de bebouwing aan de Van Dongenstraat en de Florastraat - Kerkepad ten noorden van de kerk. Het gebied tussen beide bebouwingsconcentraties was in deze periode onbebouwd en bestond uit een kleinschalig agrarisch landschap met een afwisseling van bouw- en weidegronden. De Laan ten Boomen, aan de noordzijde van het dorp, kreeg in de 20^e eeuw een steeds belangrijker verkeersfunctie als verbinding tussen Lierop en de aan de Zuid-Willemsvaart gekoppelde doorgaande route van noord naar zuid.

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog is de groei van Lierop zeer beperkt. Groei van het dorp vond tot halverwege de 20^e eeuw met name plaats door verdichting van bebouwing langs de oorspronkelijke bebouwingslinten Groenstraat - De Wertstraat en rond het dorpscentrum: aan de Van Dongenstraat, de Offermansstraat en de Florastraat- Kerkepad. Ook aan de Lijestraat vond in deze periode bebouwing plaats. Hierdoor ontstond een structuur van noord-zuid- en oost-westgerichte bebouwingslinten met onbebouwde binnenruimtes. In de periode na de Tweede Wereldoorlog is de Somerenseweg gerealiseerd. Door de aanleg van deze route werd het oorspronkelijke bebouwingslint aan de Groenstraat doorsneden en kreeg de noord-zuidgerichte route door Lierop een belangrijke verkeersfunctie. In de huidige situatie kan de noord-zuidgerichte route Somerenseweg - Van Dongenstraat worden aangemerkt als de belangrijkste as in het dorp.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn in Lierop enkele kleinschalige woonbuurten gerealiseerd, voornamelijk door opvulling van de onbebouwde ruimtes tussen de linten. In het gebied tussen de Hogeweg en de Offermansstraat vond inbreiding plaats. Ook ten noorden van de Groenstraat werden woningen gerealiseerd. Uitbreiding van het dorp heeft met name plaatsgevonden in oostelijke richting, ten oosten van de route Somerenseweg - Van Dongenstraat.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Algemeen

De hoofddrager van de ruimtelijke structuur van Lierop is de as Somerenseweg - Van Dongenstraat. Aan deze as bevindt zich de beeldbepalende koepelkerk. De kerk en het plein aan de voorzijde van de kerk nemen een centrale plaats in het dorp in. In het gebied ten noorden van de kerk, aan weerszijden van de Van Dongenstraat, is het centrumgebied van Lierop gesitueerd, waar horeca en detailhandel zijn geconcentreerd. In het centrumgebied komen historische en recent gerealiseerde panden naast elkaar voor. De uitstraling, bouwmassa en situering van deze panden varieert.

Kenmerkend voor de structuur en uitstraling van Lierop is het groene gebied ten westen en zuiden van de kerk. Dit gebied is onbebouwd en markeert de scheiding tussen het 'oude' dorp aan de Groenstraat - De Wertstraat en het 'nieuwe' dorp rond de kerk.

Aan de noordzijde van de groenzone zijn maatschappelijke voorzieningen geclusterd, waaronder de basisschool, seniorencomplex Henricushof, een sportzaal en het gemeenschapshuis. Deze panden zijn georiënteerd op de Offermansstraat en hebben een relatief grote bouwmassa.



Lierop rond 2000

De ruimtelijke structuur van het dorp wordt verder met name bepaald door de oost-west- en noord-zuidgerichte secundaire hoofdstraten, met name door de Laan ten Boomen – Hogeweg, de Offermansstraat, de Groenstraat en de Lijstraat. Langs deze wegen bevinden zich vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een hoogte van één à twee bouwlagen met kap. De woningen hebben een individuele architectuur en uitstraling. Met name langs de oudere wegen verspringt de rooilijn van de woningen. Langs de meer recent bebouwde straten, waaronder de Offermansstraat, is de verspringing van de voorgevels beperkt. De percelen aan de randen van de kern (aan de westzijde van de Lijstraat, aan de noordzijde van de Laan ten Boomen – Hogestraat, en aan de zuidzijde van de Groenstraat) zijn relatief diep, waardoor sprake is van een geleidelijke, zachte overgang van het dorp naar het buitengebied. De gronden aan de achterzijde van de woonpercelen kennen een agrarisch gebruik. Aan de noordzijde worden deze agrarische gronden doorsneden door de A67, die een scherpe begrenzing van het plangebied vormt.

De gebieden tussen de genoemde hoofdstraten zijn in de loop der jaren ingevuld met woningbouw. De woongebieden ten westen van de lijn Somerenseweg – Van Dongenstraat hebben een rechthoekige wegenstructuur waarop de woningen zijn georiënteerd.

In deze woonbuurten komen vrijwel uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor. Uitzondering zijn de woningen aan 't Alfort. Hier bevinden zich aaneengebouwde woningen, die zich deels oriënteren op de straat en deels op de centrale groenzone.

De woongebieden ten oosten van de Somerenseweg – Van Dongenstraat, die als uitbreidingslocatie zijn gerealiseerd, hebben een afwijkende structuur, die wordt gekenmerkt door straten met een gebogen verloop. In deze woonbuurten komen hoofdzakelijk halfvrijstaande en vrijstaande woningen voor. De oostelijke woonbuurten kunnen worden verdeeld in een noordelijk en zuidelijk deel, waarbij de Heesvenstraat, een met bomen beplant oud laantje, de scheiding vormt. De meest recente uitbreidingen van Lierop (het woongebied rond de Hemelaar en de Balisboom) zijn ten zuiden van het sportpark gesitueerd. Deze uitbreidingen hebben slechts een beperkte relatie met de historische dorpsstructuur.

Aan de oostzijde van Lierop bevindt zich het sportpark, dat deel uitmaakt van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Op het sportpark bevinden zich voetbal- en tennisvelden. Bebouwing is geconcentreerd in het westelijk deel van het sportpark, aan de Schuttersstraat/Bruiseldonk. Hier bevinden zich ook parkeervoorzieningen. De sportvelden worden omgeven door een groene rand, die deels wordt gevormd door het groen langs de Heesvenstraat. Deze groene rand loopt door aan de achterzijde van de woongebieden ten noorden en zuiden van het sportpark. Door de aanwezige bomen is aan deze zijde van Lierop sprake van een afscherpende rand tussen de kern en het buitengebied.

Groen en water

De groenzone ten zuiden en westen van de kerk bepaalt voor een belangrijk deel het groene karakter van Lierop. In deze parkachtig ingerichte groenstrook komen gras- en speelvelden en boombeplanting voor. De groenzone sluit aan op de begraafplaats. Daarnaast speelt de laanbeplanting langs een aantal wegen een rol in het beeld van de kern. Binnen de bebouwde kom zijn onder andere de Somerenseweg, de Laan ten Boomen – Hogeweg en de Heesvenstraat voorzien van forse boombeplanting. In veel gevallen loopt deze laanbeplanting door in het buitengebied. Door de boombeplanting heeft het straatbeeld in Lierop een groen karakter. In de kern komen daarnaast op een aantal locaties kleinere groene plekken voor in de straatprofielen.

Aan de randen van Lierop grenzen de woonpercelen met de achterzijde aan de agrarische gronden van het buitengebied. Hierdoor is sprake van een zachte, typisch dorpse overgang tussen kern en buitengebied. Aan de oostzijde van de kern is sprake van een rand met afscherpend groen tussen de kern en het buitengebied. Het sportpark wordt omringd door boombeplanting.

Door de ligging van Lierop op een relatief hoge dekzandrug komen in de kern geen wattergangen voor. Ten zuidoosten van de kern liggen de Meervensche Loop en, op enige afstand, de Kleine Aa. Op ruime afstand ten oosten van Lierop (circa 1 km) bevindt zich de Zuid-Willemsvaart met oostelijk daarvan de Aa.

Infrastructuur

Lierop ligt op korte afstand van de A67 (Eindhoven – Venlo). Via de Laan ten Boomen en de N266 (Kanaaldijk – Rijksweg, parallel aan de Zuid-Willemsvaart) is de oprit van de A67 bereikbaar. In noordelijke richting loopt deze verbinding langs de Zuid-Willemsvaart richting Helmond; in zuidelijke richting zijn via de N266 Someren en Weert bereikbaar. Vanuit Lierop vormt de Somerenseweg een directe verbinding tussen het dorp en Someren. In noordelijke richting loopt de Steemertseweg, het verlengde van de route Somerenseweg – Van Dongenstraat, richting Helmond en Mierlo.

De interne ontsluitingsstructuur van Lierop wordt gevormd door de Somerenseweg – Van Dongenstraat, de Laan ten Boomen – Hogeweg, de Lijestraat, de Offermansstraat en Groenstraat. Vanaf deze wegen zijn de verschillende woonbuurten bereikbaar. De straten in Lierop zijn te kwalificeren als woonstraten en zijn als zodanig ingericht. De wegen hebben een beperkte breedte, zijn voorzien van trottoirs en bieden ruimte voor parkeren.

2.2 Functionele structuur

De bebouwing in Lierop heeft overwegend een woonfunctie. In de loop van de tijd, met name in de tweede helft van de 20^e eeuw, zijn verschillende nieuwe woongebieden aan de kern toegevoegd, zowel door de invulling van onbebouwde plekken tussen de bestaande wegen als door uitbreiding. Aan de Van Dongenstraat zijn niet-woonfuncties zoals detailhandel en horeca geconcentreerd. Dit gedeelte van Lierop heeft zich ontwikkeld tot een dorpscentrum. Maatschappelijke voorzieningen zijn geclusterd aan de zuidzijde van de Offermansstraat. Hierna worden de verschillende voorkomende functies binnen het plangebied toegelicht.

Wonen

In Lierop komen vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen voor. Aan de Somerenseweg is een appartementengebouw gesitueerd, dat qua maat en schaal past in de bebouwingwand langs deze straat. Ook in seniorencomplex Henricushof zijn gestapelde woningen aanwezig. De woningtypologie beperkt zich grotendeels tot vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Op een beperkt aantal locaties komen aaneengebouwde woningen voor. In het centrumgebied aan de Van Dongenstraat komt wonen voor in combinatie met andere functies.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in Lierop zijn geconcentreerd aan de Offermansstraat. In het oostelijk deel van de straat bevinden zich de kerk met pastorie, het Henricushof en gemeenschapshuis De Vurherd. Verder naar het westen, grenzend aan de centrale groenzone, zijn basisschool 't Rendal, een kinderdagverblijf en een sportzaal aanwezig.

Detailhandel

Detailhandel bevindt zich met name in het centrumgebied ten noorden van de kerk. Aan de Offermansstraat is een supermarkt gevestigd, met aan de achterzijde een parkeerplaats. Daarnaast bevinden zich aan weerszijden van de Van Dongenstraat enkele kleinere winkels. Aan de Somerenseweg 27 is een lijstenmakerij/fotowinkel gevestigd.

Horeca

Horeca is, net als detailhandel, geclusterd in het centrumgebied van Lierop. Direct ten noorden van de kerk bevindt zich (pannenkoeken)restaurant De Coeckepanne. Aan de Van Dongenstraat zijn daarnaast Café De Babbelaar en Café-zaal Van Oosterhout gevestigd. Eetcafé en cafetaria Het Jagershuis is gesitueerd op de hoek van de Steemertseweg en de Hogeweg.

Dienstverlening

In Lierop bevinden zich diverse dienstverlenende bedrijven en instellingen. De meest in het oog springende is dorpservicecentrum De Leije, waar onder meer een apotheek en fysiotherapiepraktijk zijn gevestigd. Verder bevindt zich in het dorp een huisartsenpraktijk aan het Kerkepad.

Bedrijven en kantoren

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bevinden zich twee garagebedrijven. Deze bedrijven liggen tegenover elkaar aan de Hogeweg, in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Bij deze bedrijven vindt naast reparatie ook verkoop van auto's plaats. Daarnaast komen in de kern diverse aan huis gebonden beroepen voor.

In het centrumgebied van Lierop is een aantal kantoorpanden aanwezig. Buiten het centrumgebied, aan de Somerenseweg 23, is de Regio Bank gevestigd. Daarnaast bevindt zich aan de Hemelaar 8 een accountancykantoor, in combinatie met de woonfunctie.

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Op de agrarische gronden aan de noordzijde van de Laan ten Bomen – Hogeweg komen met name hobbymatige agrarische activiteiten voor.

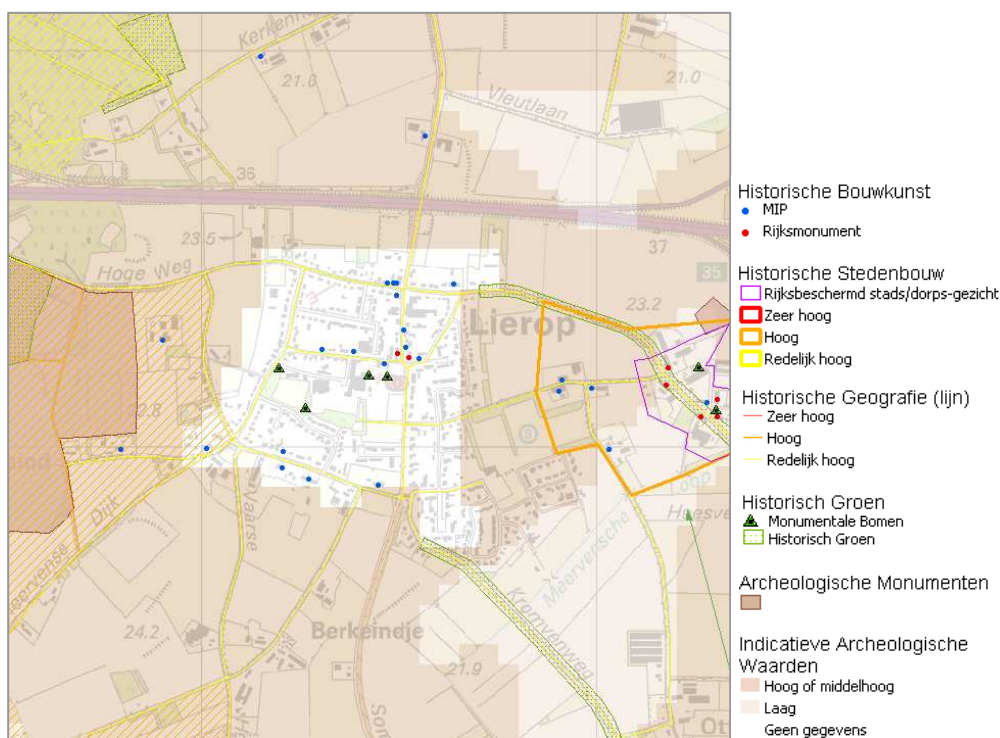
Sport

In het oostelijk deel van het plangebied ligt een sportpark met voetbal- en tennisvelden. Op het sportpark zijn een kantinegebouw en kleedruimten aanwezig. Ten westen van de basisschool is een sport-/gymzaal aanwezig.

2.3 Cultuurhistorische waarden

2.3.1 Algemeen

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de dorpslinten in de kern Lierop aan te merken als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Het betreft zowel de noord-zuidgerichte lijnen (waaronder de Van Dongenstraat en de Lijestraat) als de oost-westgerichte lijnen (waaronder de Hogeweg – Laan Ten Bomen, de Offermansstraat en de Groenstraat). In de kern is een aantal rijksmonumenten en MIP-panden (Monumenten Inventarisatie Project) aangeduid. Deze panden liggen zowel langs het oorspronkelijke dorpslint de Groenstraat als aan de Van Dongenstraat, de Hogeweg – Laan ten Bomen en de Offermansstraat in het noordelijk deel van het dorp. In het groengebied ten zuiden en westen van de kerk zijn diverse monumentale bomen aanwezig, zowel in het openbare park als in particuliere tuinen.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Ten westen van het dorp zijn de akkercomplexen rond Moorsel en omstreken aangeduid als een historisch geografisch vlak met een hoge waarde. Kenmerkend voor deze akkercomplexen, die in eerste aanleg uit de late middeleeuwen dateren, zijn de esdekken, bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. In het gebied liggen diverse buurtschappen. In het buitengebied is daarnaast de beplanting langs de Laan ten Boomen en de Kromvenweg aangemerkt als historische groenstructuur. De Buurtschap Boomen, ten oosten van Lierop, is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

In Lierop kan met name de centrale groenzone, die van oudsher de scheiding vormt tussen het 'oude' en het 'nieuwe' dorp, als stedenbouwkundig en cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. Ook het ensemble van kerk, kerkplein, begraafplaats en pastorie is waardevol vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt. Verder zijn de dorpslinten en de stervormige wegenstructuur ter hoogte van de kruising Groenstraat – De Wertstraat cultuurhistorisch van belang.

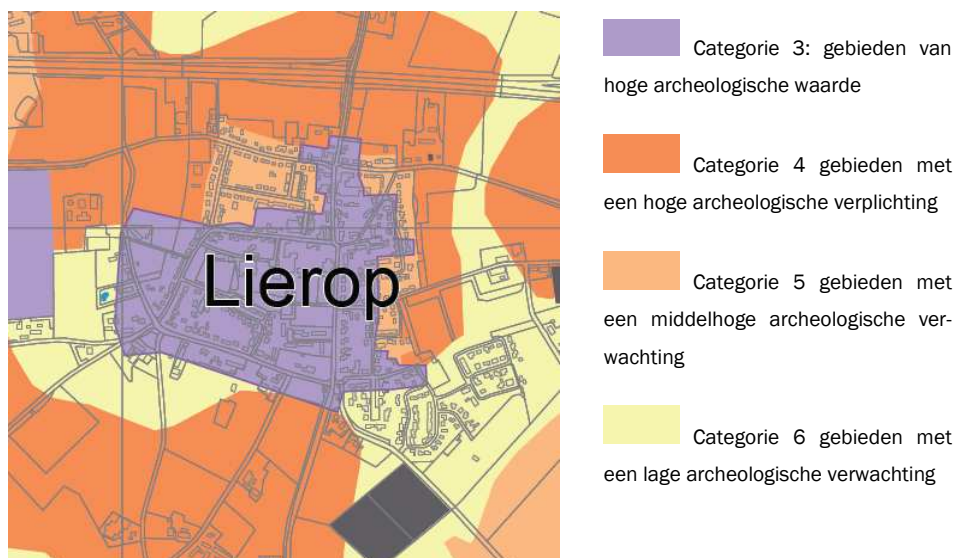
2.3.2 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Someren is opgenomen op de archeologische beleidskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn enkele terreinen met een monumentale status aanwezig. Daarnaast kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden:

- hoge archeologische verwachting;
- gematigde archeologische verwachting;
- lage archeologische verwachting.

Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Het betreft gebieden waar reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en niets is aangetroffen, gebieden die zijn afgegraven of ontgrond, grotere waterpartijen en grootschalige afgravingen of geërodeerde stukken land.

Voor Lierop zijn drie categorieën archeologisch waarden van toepassing. Voor gebieden ten oosten en westen daarvan geldt een hoge archeologische verwachting. Andere delen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan hebben een gematigde of lage archeologische verwachtingswaarde of kennen geen archeologische verwachtingswaarde.



De verschillende verwachtingswaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een tweetal dubbelbestemmingen.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning.

Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd. Het bestemmingsplan 'Lierop' kent de volgende dubbelbestemmingen.

- Waarde – Archeologie 1 (terrein van hoge archeologische waarde en gebied met hoge archeologische verwachting): voorwaarden aan de bouwvergunning en aanlegvergunningstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 250 m² en;
- Waarde – Archeologie 2 (gebied met middelhoge archeologische verwachting): voorwaarden aan de bouwvergunning en aanlegvergunningstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 2.500 m².

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ligging van de dubbelbestemming kan worden gewijzigd, indien dat op basis van archeologisch onderzoek gerechtvaardigd is.

2.3.3 Monumenten

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is een aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. In onderstaande tabellen is een overzicht opgenomen.

Rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Offermansstraat 1	Kerk H. Naam van Jezus
Van Dongenstraat 2	Voormalig patronaatsgebouw

Gemeentelijke monumenten

Adres	Omschrijving
Groenstraat 2	boerderij
Offermansstraat 3	pastorie
Offermansstraat 10	gemeenschapshuis (voormalige school)
Offermansstraat 26	woning
Van Dongenstraat 4	woning
Offermansstraat ongenummerd	Heilig Hartbeeld
Offermansstraat ongenummerd	graf pastoor Van Dongen

De gebouwen die zijn aangemerkt als rijksmonument of gemeentelijke monument zijn op de verbeelding voorzien van een aanduiding. De gronden ter plaatse van deze aanduidingen zijn mede bestemd voor bescherming van de monumenten.

Bescherming van de monumenten (zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouw zijnde) vindt plaats via de Monumentenwet 1988 (rijksmonumenten) respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening (gemeentelijke monumenten).

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Aangezien voorliggend bestemmingsplan met name is gericht op het beheer van de bestaande situatie en er slechts twee kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn het nationaal en provinciaal beleid niet relevant. Uit het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie en Paraplunota, blijkt dat de provinciale bemoeienis met het bestaand stedelijk gebied beperkt is. Het gemeentelijk beleid is in deze gebieden richtinggevend.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Nota Zin en onzin bestemmingsplanvoorschriften

In januari 2005 heeft de gemeenteraad van Someren ingestemd met de beleidsnota 'Zin en onzin van de huidige bestemmingsplanvoorschriften'. In deze nota zijn de uitgangspunten vastgelegd voor de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen. Op de vraagpunten uit de nota van januari 2005 wordt ingegaan in de eerste uitwerking van de betreffende nota. In april 2005 heeft het college van Burgemeester en wethouders ingestemd met de eerste uitwerking van de Nota Zin en onzin bestemmingsplanvoorschriften.

In de nota staat een drietal uitgangspunten centraal:

- 1 vrijheid voor de burger;
- 2 bestemmingsplanvoorschriften (regels) dienen helder en handhaafbaar te zijn;
- 3 er dient maatwerk geleverd te worden.

Het bovenstaande heeft geleid tot een aantal aanpassingen van de voorschriften zoals die waren opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. In onderstaand overzicht worden puntsgewijs de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het vigerende regime kort toegelicht.

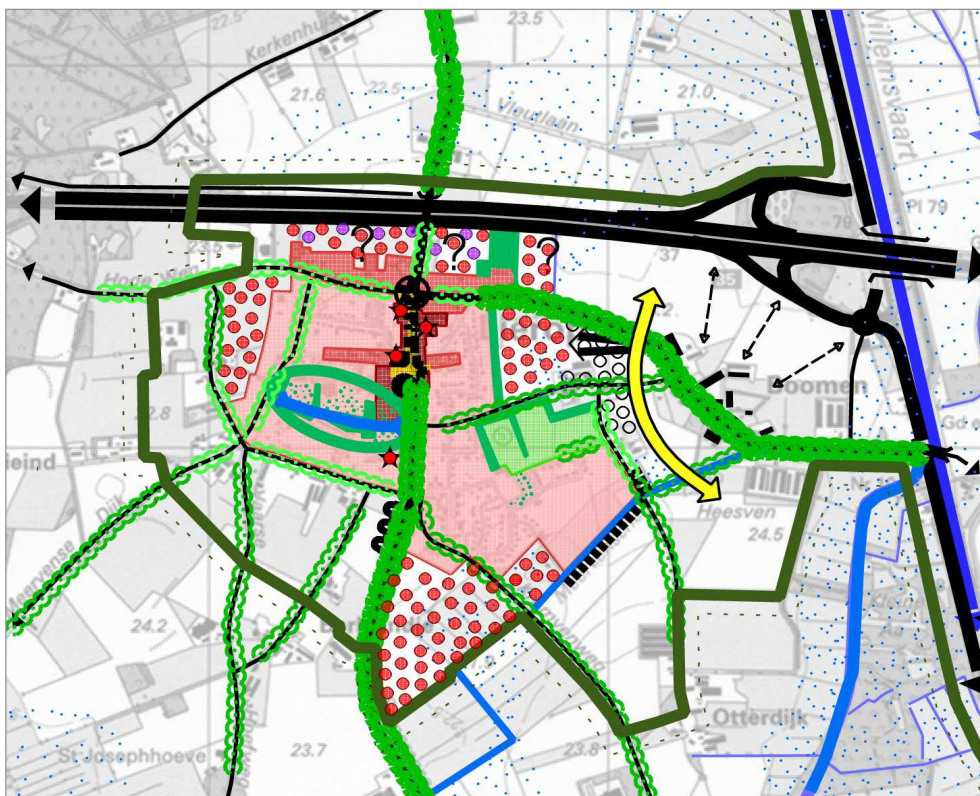
- Ten aanzien van het gedeelte van het bouwperceel dat mag worden bebouwd met bijgebouwen geldt dat dit verschilt per bebouwingstype. Bij grondgebonden woningen geldt hoe groter het perceel des te groter het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.
- De diepte voor een halfvrijstaand of aaneengebouwd hoofdgebouw met aanbouwen mag niet meer dan 16 m bedragen.
- De breedte van een hoofdgebouw is vastgelegd op 10 m. Er is ontheffing mogelijk voor bredere hoofdgebouwen. Hierbij geldt dat voor iedere meter waarmee het maximum van 10 m wordt overschreden, aan beide zijden van de woning de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen met minimaal 0,5 m wordt vergroot.
- De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning is niet meer opgenomen.
- Het voorschrift met betrekking tot het vrijhouden van een van de zijstroken van bijgebouwen is niet langer opgenomen.

Met de genoemde wijzigingen en uitgangspunten is rekening gehouden bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

3.1.2 Ruimtelijke Woonvisie

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is op 24 november 2005 door de gemeenteraad vastgelegd in de Ruimtelijke Woonvisie. In deze visie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor onder meer wonen verkend op kernniveau. Daarbij zijn door middel van het hanteren van de lagenbenadering zijn de ruimtelijke kwaliteiten duurzaam beschermd.

Op basis van provinciale woningbehoefteprognoses, de regionale woonvisie 'Samen wonen in zeven ambities' en een naar rato van inwonerstal aangebrachte verdeling over de kernen is voor de verschillende kernen in Someren een indicatief woningbouwprogramma vastgesteld. Hier bovenop komt het programma voor zorgwoningen (als gevolg van extramuralisering), woningbouw voor bijzondere doelgroepen (zoals statushouders) en de woningen die nodig zijn om een inhaalslag te plegen ter compensatie voor het negatieve migratiesaldo in de jaren 2000 - 2005. De gemeente Someren wil het indicatief woningbouwprogramma via een verantwoorde mix van inbreiding, herstructurering en uitbreiding tot stand brengen. Uitbreidingslocaties worden met name gezocht binnen de afweegbare ruimte zoals die zijn voortgekomen uit het Uitwerkingsplan van het Streekplan en als zodanig zijn vastgelegd in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld.



Plankaart Ruimtelijke Woonvisie voor kern Lierop

Ontwikkelingsmogelijkheden

Voor inbreiding en herstructurering komen diverse locaties in beeld. Deze zijn op de plankaart van de Ruimtelijke Woonvisie aangeduid. De aanwijzing van de uitbreidingsgebieden hangt in sterke mate samen met de noodzakelijke investeringen op het gebied van infrastructuur. In Lierop komen voor inbreiding en herstructurering de volgende locaties in aanmerking: het gebied in het noordelijk deel van de Van Dongenstraat en het gebied bij de seniorenwoningen rondom 't Alfort (herstructurering). Het gebied aan de kop van het parkgebied bij de Lijestraat wil de gemeente open houden. De zoekgebieden voor woonuitbreiding liggen aan alle zijden van het dorp: tussen de A67 en het dorpsgebied, tussen de De Wertstraat en de Lijestraat, in de 'oksel' van de Somerenseweg en de Kromvenweg, tussen de Kromvenweg en de Balisboom en ten oosten van de Slutelakker.

Het gebied tussen de Groenstraat, de RNLE-grens (Regionale Natuur- en Landschaps-eenheid) en de Vaarsehoefweg is in tegenstelling tot het Uitwerkingsplan ook opgenomen als 'afweegbaar gebied uitbreiding wonen'. Gelet op de potentiële belemmeringen voor woningbouw nabij de A67 is deze extra uitbreidingsruimte gewenst. Vanuit de lagenbenadering, het reconstructieplan en het Uitwerkingsplan wordt de betreffende zone als een verantwoorde uitbreidingslocatie gezien. De zone tussen de A67 en het bestaande dorp komt tevens ook als zoekgebied voor bedrijvigheid in aanmerking. Hier is met name de afstemming op de wet- en regelgeving inzake geluid van belang.

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Er worden dan ook geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw woongebied ten zuidoosten van de bestaande kern is op 24 februari 2010 het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' vastgesteld. Deze ontwikkelingslocatie maakt geen deel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Programma en ruimtelijke keuzen

Op basis van provinciale woningbehoefteprognoses en een naar rato van inwonerstal aangebrachte verdeling over de kernen is voor Lierop een woningbouwprogramma van 65 woningen (12%) vastgesteld. Hier bovenop komt het programma voor zorgwoningen (als gevolg van extramuralisering), woningbouw voor bijzondere doelgroepen (zoals statushouders) en de woningen die nodig zijn om een inhaalslag te plegen voor ontstane tekorten op de Somerense woningmarkt. In totaal maakt dit een woningbouwprogramma van 146 woningen voor de kern Lierop in de periode 2005 tot en met 2019.

De gemeente Someren streeft naar een verantwoorde mix van inbreiding en uitbreiding. Echter de mogelijkheden en de daarbij behorende aantallen woningen zijn in Lierop beperkt tot een viertal inbreidingslocatie. Voor een noemenswaardige uitbreiding van het woonareaal komen vanuit stedenbouwkundig oogpunt de volgende gebieden als eerste in aanmerking:

Het gebied tussen de De Wertstraat en de Lijestraat, in beperkte mate in de 'oksel' van de Somerenseweg en de Kromvenweg en het gebied tussen de Kromvenweg en de Ballisboom.

3.1.3 Nota wonen-welzijn-zorg

Door de gemeente is in mei 2005 een visie op wonen, welzijn en zorg ontwikkeld. In de nota is aangegeven op welke manier aspecten van wonen, welzijn en zorg ertoe kunnen bijdragen dat de burger op een prettige manier zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven functioneren. In deze gemeentelijke visie wordt aandacht besteed aan woonwensen van ouderen en mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking. Voor het beleid op het vlak van ruimtelijke ordening en wonen is de relatie tussen wonen en zorg van belang. Om het verlenen van zorg daadwerkelijk te faciliteren zijn er randvoorwaarden aan de woning en de woonomgeving te stellen.

De groep van 65 jaar en ouder zal in de gemeente Someren de komende 10 jaar toenemen met 33%. De visie gaat uit van 1.107 ouderen extra (65 jaar en ouder) in de periode 2000-2015. Met name in deze leeftijdsgroep beginnen zich gezondheidsklachten voor te doen die soms om specifieke huisvestings- en/of zorgvoorzieningen vragen. De benodigde groei aan wonen met zorg tussen 2003 en 2015 is becijferd op 20 beschermd wonen (verzorgingshuizen en verpleeghuizen), 270 verzorgd wonen (woonzorgcomplexen en aanleunwoningen) en 465 nultredenwoningen (woningen met ruimten gelijkvloers en lage drempels).

Door de extramuralisering ofwel de vermaatschappelijking van de zorg zullen er meer geschikte woningen beschikbaar moeten komen voor mensen met een beperking dan tot nu toe het geval was. In de gemeente Someren heeft dit geleid tot een aantal activiteiten, waaronder concrete huisvestingsprojecten voor verstandelijk gehandicapten, de nieuwbouw van Sonnehove (verzorging, verpleging, A-HOED), 30 extra zorgwoningen in Lierop en de nieuwbouw voor Huize Witven in het noordoosten van Someren. Ook loopt het project 'Blijvend thuis in eigen huis', gericht op het beter afstemmen van de huidige woning op de eisen die de bewoner stelt.

Het zo zelfstandig mogelijk wonen dient begeleid en ondersteund te worden door de aanwezigheid en bereikbaarheid van diverse voorzieningen: winkels, eerstelijnsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, dagbestedingsmogelijkheden enzovoort. Daarmee komt het concept 'woonservicezone' in beeld. Op het terrein van wonen, zorg, en welzijn streeft de gemeente naar een clustering van voorzieningen in vier woonservicezones (Someren-Dorp Zuid en Noord, Someren-Eind en Lierop). Gelet op de extramuralisering en de ontwikkelingen binnen de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) dienen de voorzieningen in Lierop en Someren-Eind een voldoende breed draagvlak te krijgen en te houden, zodat deze ook op termijn als zodanig in stand kunnen blijven.

3.1.4 Woonwensen van 55-plussers

In december 2003 is een rapport verschenen omtrent een uitgebreid onderzoek naar de woonwensen van 55-plussers in de gemeente Someren. Hierbij komen de volgende punten naar voren.

Een groot deel van de onderzochte groep woont nog goed en prettig, en wil zo blijven wonen zolang de gezondheid dat toelaat, en dat is bij velen tot hoge leeftijd. In veel gevallen geeft men aan dat het mogelijk is de huidige woning zo aan te passen dat men er langer kan blijven wonen. Als het daadwerkelijk tot een andere woning komt, moet deze voldoen aan duidelijk uitgesproken wensen: een behoorlijke woonkamer, twee slaapkamers, een badkamer en een (extra) separaat toilet, een berging en/of garage en een kleine tuin/balkon. Liefst alles op de begane grond of gelijkvloers. Het onderzoek beveelt aan vooral kleinere woningen te bouwen, die op termijn, als de 'senioren-golf' op haar retour is, gebruikt kunnen worden voor starters en eventueel vergroot kunnen worden om geschikt te zijn voor gezinshuishoudens.

Circa driekwart wil een huurwoning, en het accent ligt dan op de 'aanleunwoning'. Bij het kwart dat een koopwoning wil, gaat het in de helft van de gevallen om een bungalow. Het onderzoek geeft ook het belang aan van het aanbieden van een maatwerk-pakket voor zorg. De resultaten zijn niet doorvertaald naar kern- of gemeenteniveau.

De gemeente Someren voert al lang een actief beleid op het terrein van inwoning en bijwoning (inclusief verruiming), alsmede vergroting van de woning. In januari 2005 heeft de raad de bebouwingmogelijkheden verruimd. Dit vergroot de mogelijkheden om een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren. Het is lastig in te schatten wat hier de effecten van zijn. Als men niet meer thuis kan blijven wonen, wil men graag verhuizen naar een (kleine) huurwoning, bijvoorbeeld een soort van aanleunwoning of patiobungalow. Deze woningen dienen bij voorkeur nabij de belangrijke voorzieningen te liggen.

3.1.5 Nota 'Inwoningbeleid gemeente Someren'

De gemeenteraad van de gemeente Someren heeft in januari 2005 de nota 'Inwoningbeleid gemeente Someren' vastgesteld. In Someren wordt inwoning toegestaan in aangebouwde bijgebouwen zonder dat hierbij sprake hoeft te zijn van een zorgbehoefte. Er worden geen voorschriften ten aanzien van oppervlakte of inhoud gesteld. Inwoning in vrijstaande bijgebouwen is met enige terughoudendheid toegestaan. Hiervoor dient altijd ontheffing voor te worden verleend.

3.1.6 Welstandsnota

In het bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de buurten. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota. In de welstandsnota die voor de hele gemeente Someren is opgesteld, zijn welstandseisen opgenomen waaraan een bouwplan moet voldoen.

Het grootste deel van het plangebied is in de welstandsnota opgenomen binnen de thema's 'woningbouw met een individueel karakter' en 'thematische bouw'. De bebouwing ten noorden van de Hogeweg en Laan ten Boomen, de bebouwing aan weerszijden van de Van Dongenstraat, een deel van de bebouwing aan de Offermansstraat en de bebouwing op de hoek Groenstraat - Somerenseweg is aangegeven als 'historisch centrum en linten'.

De bebouwing rondom de Van Dijkstraat en 't Alfort is aangegeven als 'tuindorpen en tuinvijken'. De bebouwing aan een zijstraat van de Offermansstraat is aangemerkt als 'instellingen en instituten'. De rest van de kern bestaat uit 'woningbouw met een individueel karakter'. Alle groene plekken binnen het plangebied zijn opgenomen binnen 'groen, parken en sportgebieden'. Voor de thema's zijn verschillende welstandseisen opgesteld waar een bouwplan aan moet voldoen. De gebouwen aan de belangrijkste wegen (Laan ten Boomen, Van Dongenstraat, Somerenseweg) binnen het plangebied zijn opgenomen in welstandsniveau 2. Voor de overige bebouwing en de achterterreinen van de bebouwing langs de doorgaande wegen geldt welstandsniveau 3. Bouwaanvragen binnen het gebied met welstandsniveau 2 moeten aan meer en zwaardere welstandseisen voldoen dan bouwaanvragen die binnen een gebied met welstandsniveau 3 vallen.

3.1.7 Waterplan

In juni 2005 is door Royal Haskoning, in opdracht van de gemeente Someren, een waterplan opgesteld. Het waterplan is vastgesteld op 29 juli 2005 en doet dienst als kaderstellend rapport. Het geeft de samenhang binnen het watersysteem aan en legt de beleidmatige afspraken vast. Met het waterplan wil de gemeente het water een volwaardige plek binnen de gemeente geven en een brug slaan tussen disciplines die in meer of mindere mate met water te maken hebben.

Het doel is een integrale visie voor de gemeente Someren te ontwikkelen. De kernen van de gemeente Someren liggen hoog en droog; de ondergrond is over het algemeen geschikt voor infiltratie. De gemeente heeft als doelstelling zoveel mogelijk water te ontkoppelen. Bij ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied wordt nagegaan in hoeverre het mogelijk is om problemen op te lossen of een bijdrage te leveren aan het gewenste toekomstbeeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de beleidsdoelstellingen ten aanzien van riolering en de inrichting van de openbare ruimte en het feit dat aanpassingen tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten kunnen worden uitgevoerd.

Samengevat zijn in het Waterplan de volgende principes opgenomen:

- het gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer. Het Waterplan geeft aan dat hergebruik van hemelwater alleen wordt overwogen bij grootschalige voorzieningen zoals scholen en niet bij particuliere woningen;
- hydrologisch neutraal bouwen.

3.1.8 Antennebeleid

In 2002 is door de gemeente Someren een plaatsingsplan opgesteld in verband met antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie. Er wordt naar gestreefd dat aanbieders van mobiele telefonie de opstelpunten zoveel mogelijk gezamenlijk gebruiken. Bij de aanvraag van een nieuw opstelpunt dient de noodzaak hiervan te worden aangetoond. Ook moet overeenstemming worden bereikt met de desbetreffende grondeigenaar.

3.1.9 Speelbeleidsplan

In de notitie 'Buiten Spelen!' is een aantal uitgangspunten genoemd op basis waarvan het speelplaatsenbeleid gestalte kan krijgen:

- Er dient gestreefd te worden naar een aanbod van speelvoorzieningen, dat overeenkomt met de behoefte aan c.q. wenselijkheid van voorzieningen in Someren.
- Bij aanleg en renovatie dient de prioriteit te liggen bij de buurt waarin een tekort aan speelvoorzieningen wordt geconstateerd.
- Er dient gestreefd te worden naar een evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van openbaar groen en eventuele 'natuurlijke' speelplekken en de leeftijdsopbouw van kinderen en jongeren (tot 18 jaar) in de omgeving.
- Eenmaal aangelegd zal een speelterrein goed onderhouden moeten worden, mede om vandalisme en verpaupering te voorkomen. Dit betekent, dat jaarlijks een bedrag voor onderhoud gereserveerd dient te worden.
- Als de leeftijdsopbouw wijzigt, moeten speeltoestellen in principe verplaatst kunnen worden. Het opheffen van een speelterrein is daarbij een uiterste maatregel.
- Uitgangspunt is dat buurtbewoners door middel van inspraak en zelfwerkzaamheid betrokken worden bij de aanleg en renovatie van speelvoorzieningen.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met speelplaatslocaties.

3.1.10 Notitie aan huis gebonden beroepen

In oktober 2001 is door de gemeente een notitie vervaardigd waarin het beleid inzake aan huis gebonden beroepen is vastgelegd. De begripsbepaling voor aan huis gebonden beroepen, zoals aangegeven in de notitie, is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Ook zaken uit het beoordelingskader, voor zover deze geregeld kunnen worden in het bestemmingsplan, zijn overgenomen. Deze zijn terug te vinden onder de voorwaarden waaronder de woonbestemming kan worden gebruikt voor de vestiging van aan huis gebonden beroepen.

3.1.11 Nota Integraal Zigeunerbeleid

Op 25 november 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Nota Integraal Zigeunerbeleid. Hoofdstuk 2 van deze nota gaat over de huisvesting van woonwagenbewoners. De eerstkomende jaren moet rekening gehouden worden met een verhoogde vraag naar huisvestingsmogelijkheden vanuit de zigeunerbevolking in de gemeente Someren, nu een nieuwe generatie zich aandient en vraagt om zelfstandige huisvesting.

Gelet op het provinciaal verstedelijkingsbeleid is bij de behoefte-raming voor de komende jaren uitgegaan van de natuurlijke aanwas van de in Someren woonachtige doelgroep. Met het oog op een gelijke behandeling van starters op de woningmarkt en gezien de financiële mogelijkheden om in de eigen huisvesting te kunnen voorzien, is bij de behoefte-raming uitgegaan van 23-jarigen en ouder. Het is niet mogelijk om binnen de bestaande woonwagencentra in de verhoogde vraag te voorzien, waarmee zich de vraag aandient of de toekomstige behoefte moet worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad, dan wel dat gekozen wordt voor de aanleg van een of meerdere nieuwe centra. Gelet op de cultuur en achtergronden van de gewenste woonvorm van de zigeuners wordt gekozen voor dat laatste, waarmee de wens naar een bijzondere woonvorm wordt onderkend. Deze erkenning houdt evenwel niet in dat daarmee tevens een beroep gedaan zou kunnen worden om in familie- of gezinsverband een 'eigen centrum' ter beschikking te hebben. Hoe het best in de individuele woonvoorziening, naar aard en soort van de woonwag en afmetingen daarvan, kan worden voorzien is een onderwerp van nadere uitwerking.

Uit een oogpunt van spreiding zou bij de aanleg van een nieuw centrum gedacht moeten worden aan een van de kerkdorpen. Met betrekking tot de bestaande woonwagencentra in Someren moet worden opgemerkt dat het centrum aan de Muldersweg niet meer voldoet aan de maatstaven en eisen van deze tijd. Het wordt echter niet realistisch geacht dat dit op korte termijn zou kunnen worden opgeheven. Burgemeester en wethouders huldigen het standpunt dat in alle nieuwe uitbreidingsplannen: Uitbreiding Lierop, Uitbreiding Someren-Heide, Waterdael III (Someren-Dorp) en 't Vaartje (Someren-Eind) een potentiële locatie dient te worden opgenomen. In het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' is daarom ruimte gereserveerd voor de realisering van een woonwagencentra-locatie in de nieuwe woonbuurt ten zuidoosten van Lierop.

3.1.12 Structuurvisie Arbeidsmigranten

Op 17 december 2008 is de Structuurvisie Arbeidsmigranten 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt een kader voor de aanpak van de huisvestingsproblematiek voor arbeidsmigranten. In de structuurvisie zijn mogelijke oplossingen geïnventariseerd en is aangegeven welke huisvestingsmogelijkheden waar en onder welke voorwaarden mogelijk zijn. De SRE-nota 'Tijdelijk werken en wonen' is in grote lijnen overgenomen in de structuurvisie, waarbij op een aantal punten wordt afgeweken. De in de structuurvisie opgenomen beleidsregels dekken niet alle mogelijkheden voor huisvesting, maar wel de meest wenselijke voor Someren. Andere mogelijkheden kunnen altijd nog worden (her)overwogen in een zwaardere planologische procedure, zoals een bestemmingsplanherziening.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat in de kerngebieden nieuwbouw ten behoeve van arbeidsmigranten kan worden overwogen, maar dat concentratie van arbeidsmigranten niet wenselijk is.

Kleinschaligheid krijgt in woonwijken de voorkeur boven grote (onbeheerde) concentraties en voorzieningen. De verantwoordelijkheid voor huisvesting ligt primair bij de ondernemers die de arbeid vragen c.q. leveren.

De gemeente verleent alleen medewerking aan huisvesting in (nieuw)bouwwormen als dit niet ten koste gaat van de reguliere woningbouw voor de Somerense behoefte. Binnen het kerngebied geldt een maximum van 10 personen per woning met een minimum woonoppervlak van 12 m² per persoon. Voor de huisvesting van 5 of meer personen is een gebruiksmelding of gebruiksvergunning verplicht (op grond van het landelijke Gebruiksbesluit, de Algemene Plaatselijke Verordening en/of de Bouwverordening).

In de Structuurvisie Arbeidsmigranten is aangegeven dat in alle gemeentelijke bestemmingsplannen regels moeten worden opgenomen conform de beleidsregels. De structuurvisie stelt dat in woonwijken kleinschaligheid de voorkeur heeft. Beleidsregel 16 in de Structuurvisie Arbeidsmigranten geeft prioriteiten in oplossingsvormen aan. Huisvesting van arbeidsmigranten in nieuwbouwwoningen is niet in de prioriteitenlijst opgenomen.

4 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Lierop' is grotendeels een beheersplan met een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan maakt daarnaast op twee locaties de realisering van woningen mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Voor deze ontwikkelingen hoeft in het kader van het bestemmingsplan slechts akoestisch onderzoek te worden verricht. De overige onderzoeken zullen, indien noodzakelijk, te zijner tijd worden verricht in het kader van het wijzigingsplan. Hiertoe is een voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor het grootste gedeelte van het plangebied is in voorliggend bestemmingsplan slechts de bestaande situatie vastgelegd. Hierdoor is een groot aantal milieuhygiënische aspecten niet relevant en kan onderzoek achterwege blijven. Hierna wordt ingegaan op de aspecten water, akoestiek, externe veiligheid en kabels/leidingen.

4.1 Water

4.1.1 Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is erop gericht om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Voor het bereiken van deze doelstelling wordt een integrale aanpak voorgestaan, waarbij de tritsen vasthouden – bergen – afvoeren en schoonhouden – scheiden - zuiveren in acht worden genomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt water als ordenend principe meegenomen in de besluitvorming. Het waterschap adviseert in het ruimtelijk traject door middel van de watertoets.

Waterschap Aa en Maas heeft op 13 november 2009 het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Werken met water voor nu en later' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 21 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap voor de periode 2010-2015. De algemene missie van het waterschap is het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten. Het waterschap hanteert, als verantwoordelijke voor het beheer van waterkeringen, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater, de volgende thema's:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

Veilig en bewoonbaar beheergebied

Het waterschap biedt veiligheid tegen overstromingen van de Maas. Enerzijds gebeurt dit door beheer van de dijken, anderzijds is ook aandacht voor het beperken van gevolgen van overstromingen, bijvoorbeeld door duurzame ruimtelijke planning en organisatorische voorbereiding. Wateroverlast wordt voorkomen door het stellen van normen voor het beheer van het regionale en het stedelijke watersysteem. Hierbij wordt het uitgangspunt vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. In het stedelijk gebied is aandacht voor het oplossen van de wateroverlast. In het landelijk gebied wordt lokaal maatwerk uitgevoerd.

Voldoende water

Het waterschap draagt zorg voor water op het gewenste peil voor de functies landbouw, natuur en wonen. Hierbij wordt nagegaan hoe kan worden gekomen tot een klimaatbestendige watervoorziening. Het waterschap stimuleert gemeenten om het regenwater niet langer door middel van riolering af te voeren, maar om het water zoveel mogelijk vast te houden in het gebied.

Schoon water

Door het zuiveren van afvalwater, het reguleren van lozingen en het stimuleren van goed gedrag wordt bijgedragen aan schoon oppervlaktewater. Sinds 2000 gelden op dit vlak Europese regels, die zijn vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Natuurlijk en recreatief water

Sinds 2000 zijn de Europese normen voor de leefomgeving van planten en dieren in en rond het water vastgelegd in de KRW. Om aan deze normen te voldoen wordt onder meer ingezet op het herstel van beken en de aanleg van ecologische verbindingzones langs waterlopen. Het watersysteem wordt hiertoe natuurlijker ingericht.

De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

4.1.2 Water in het bestemmingsplan

Binnen het plangebied komen geen watergangen voor die van belang zijn voor de afvoer van water. De strook grond langs de Meervenseloop, in het zuidoostelijk deel van het plangebied, is opgenomen in de bestemming 'Groen'. De gronden met de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hierdoor biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om in de openbare ruimte waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren, indien dit noodzakelijk dan wel wenselijk is uit oogpunt van het beleid van waterschap en/of gemeente.

4.1.3 Overleg waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lierop' is in vooroverleg verstuurd naar Waterschap Aa en Maas. Zij hebben positief geadviseerd over de inhoud van het plan.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg. Alle wegen hebben, afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken, een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf. In voorliggend bestemmingsplan wordt op een drietal locaties de realisering van nieuwe geluidgevoelige bebouwing, middels een wijzigingsbevoegdheid, mogelijk gemaakt. Het gaat om de percelen aan de Somerenseweg 23, aan de Drievennestraat naast nummer 22 en aan de Florastraat naast nummer 17. Alle percelen liggen aan een 30 km/h-zone weg. Voor deze wegen geldt geen onderzoeksverplichting in het kader van de Wet geluidhinder. De percelen liggen daarnaast in de zones van wegen waarvoor wel een onderzoeksverplichting geldt. Er is indicatief akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de verschillende percelen.

Het perceel aan de Somerenseweg 23 ligt binnen de zone van de Somerenseweg. Met een SRM-1 berekening is nagegaan wat het betreffende wegvak van de Somerenseweg maximaal kan bijdragen aan de gevelbelasting in 2020. Uit de berekening kan geconcludeerd worden dat de gevelbelasting op 1,5 meter maximaal 47 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. Vanuit de Wet geluidhinder zijn geen enkele belemmeringen voor vervanging van de kantoorfunctie door een woonfunctie. Op 5 meter waarneemhoogte is de gevelbelasting 49 dB, minimaal boven de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde is 63 dB. Aangezien bij de berekening uitgegaan is van een worstcase scenario, waarbij geen rekening is gehouden met afschermdende bebouwing, kan geconcludeerd worden dat er bij de toekenning van de woonfunctie aan het totale perceel, voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde.

Het perceel naast Drievennestraat 22 ligt ook binnen de zone van de Somerenseweg. Aangezien het perceel aan de Somerenseweg 23 dichterbij de Somerenseweg is gelegen, en dit perceel ook al voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan geconcludeerd worden dat dit perceel zeker voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor het perceel aan de Florastraat geldt een onderzoeksverplichting vanwege de A67, de Hogeweg, de Heesvenstraat en de Steemertseweg, waarbij de A67 maatgevend is. Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat vanwege de A67 niet op alle bouwlagen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er zal zeer waarschijnlijk wel kunnen worden voldaan aan de ontheffingswaarde van 63 dB.

Wel moet er een ontheffingsprocedure worden gevolgd. Deze kan pas worden gestart als vaststaat hoe hoog de waarde daadwerkelijk is. Dit jaar wordt een onderzoek afgerond naar de geluidbelasting vanwege de A67 in verband met de realisatie van een geluidscherm. De ontheffingsprocedure wordt in het kader van de wijzigingsprocedure gevoerd.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Risicovolle inrichtingen

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd.

Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan.

Volgens de provinciale risicokaart zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid.

Voor buisleidingen gelden op dit moment diverse circulaires, met name voor aardgas-transportleidingen en brandstofleidingen. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat naar verwachting in 2011 van kracht wordt, wordt het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid rond buisleidingen opgenomen.

Voor het plangebied 'Lierop' is het transport van gevaarlijke stoffen over de A67 van belang. De SRE Milieudienst heeft een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid ten behoeve van het bestemmingsplan 'Lierop'. Voor het onderzoek zijn drie verschillende scenario's doorgerekend. Het eerste scenario betreft de huidige situatie op basis van cijfers van het Voorstel Basisnet Weg Eindrapportage (februari 2009) en teldata van Rijkswaterstaat (december 2009), het tweede scenario betreft de prognose voor 2020 en het derde scenario de prognose voor 2040.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} /jaar), ten gevolge van gevaarlijke stoffen over de A67, geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen van het bestemmingsplan Lierop.

Er vindt in alle drie de scenario's geen overschrijding plaats van het groepsrisico (GR). Het GR is kleiner dan de oriëntatiewaarde 0,01. De oriëntatiewaarde 0,01 geldt als richtwaarde voor het GR.

In het plangebied 'Lierop' is één hogedruk aardgasleiding gelegen die relevant is in het kader van externe veiligheid. De incidentele bebouwing en aangesloten bebouwing liggen op respectievelijk 50 meter en 130 meter van de aardgasleiding en voldoen daarmee aan de bebouwingsafstanden voor het individueel risico. De leiding is op de verbeelding opgenomen. De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' heeft een breedte van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd, met uitzondering van kleine bouwwerken die verband houden met de leiding.

Burgemeester en wethouders kunnen hiervan ontheffing verlenen en bebouwing toestaan, mits vooraf overleg plaatsvindt met de leidingbeheerder. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel.

4.4 Kabels en leidingen

In het zuiden van het plangebied, ter hoogte van de Somerenseweg ligt een tweetal riooltransportleidingen. Ter plaatse van deze leidingen is over een strookbreedte van 3 meter per leiding een zakelijk recht gevestigd. In dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen waarin de beschermingszone van deze leiding is vastgelegd.

Zoals in paragraaf 4.3 al aangegeven, is er in het plangebied ook hogedruk aardgasleiding aanwezig. De bebouwingsvrije zone van deze leiding is opgenomen in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

5 Planbeschrijving

In paragraaf 5.1 zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Lierop' opgenomen. De uitgangspunten volgen uit de analyse van de bestaande situatie en het beleid ten aanzien van het plangebied. Bij elk uitgangspunt is aangegeven hoe het uitgangspunt is vertaald in het bestemmingsplan. In paragraaf 5.2 wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingslocaties die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.1 Uitgangspunten

5.1.1 Functionele uitgangspunten

Behoud van de huidige functionele structuur van Lierop

Het streven is gericht op het behoud van de huidige functies in Lierop. Naast de woonfunctie worden ook de overige functies in de kern positief bestemd.

In het bestemmingsplan zijn bestemmingen opgenomen die recht doen aan de verschillende functies. Zo is voor de aanwezige bedrijven de bestemming 'Bedrijf' opgenomen en vallen de bestaande maatschappelijke voorzieningen onder de bestemming 'Maatschappelijk'. Activiteiten die voorkomen in combinatie met de woonfunctie, maar niet passen binnen de regeling voor aan-huis-verbonden beroepen zijn aangeduid binnen de bestemming 'Wonen'. Het betreft een winkel/lijstenmakerij, een huisartsenpraktijk en een accountancykantoor.

Behoud van de functiemenging in het dorpscentrum

Het huidige dorpscentrum aan de Van Dongenstraat wordt gekenmerkt door een menging van functies. Woningen, detailhandel, horeca en kantoren komen naast elkaar voor. Het streven is gericht op behoud van deze functiemenging. Het bestemmingsplan moet daarom voldoende ruimte bieden voor de vestiging van niet-woonfuncties in dit gebied.

Voor het dorpscentrum is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. De begrenzing van deze bestemming komt grotendeels overeen met de bestemming 'Gemengd gebied' die in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen. Binnen deze bestemming zijn, naast wonen, ook detailhandel, horeca in categorie 1 (bijvoorbeeld een café of restaurant), kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hierdoor is de nieuwvestiging van niet-woonfuncties mogelijk binnen de regels van dit bestemmingsplan. Nieuwvestiging van een supermarkt is niet mogelijk: supermarkten mogen uitsluitend aanwezig zijn ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'.

Mogelijk maken van beroepsactiviteiten bij de woonfunctie

Het is wenselijk om lichte beroepsactiviteiten bij woningen toe te staan, mits ze geen hinder veroorzaken voor de woonomgeving.

Aan-huis-verbonden beroepen dragen bij aan de levendigheid van het dorp en zijn daarnaast van belang voor het in stand houden van het voorzieningenniveau. Er kan hierbij bijvoorbeeld worden gedacht aan beroepsactiviteiten van een huisarts of architect bij een woning.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan, mits wordt voldaan aan de specifieke gebruiksregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.1.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering van bebouwing.

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie, waarbij de belangrijkste kenmerken van de aanwezige bebouwing behouden dienen te blijven. Dit voorkomt ingrijpende wijzigingen van het karakter van Lierop.

Op de verbeelding en in de regels zijn de belangrijkste bebouwingskenmerken vastgelegd. Zo zijn de bouwvlakken op de voorgevels van de bestaande bebouwing gelegd en is binnen de bestemming 'Wonen' de toegestane woningtypologie (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld) aangeduid. De niet-woonfuncties zijn voorzien van relatief strakke bouwvlakken, waardoor grootschalige uitbreiding van de bestaande panden niet mogelijk is.

Bieden van vergelijkbare bouwmogelijkheden in vergelijkbare situaties

Voor situaties die vergelijkbaar zijn, dienen uit oogpunt van rechtsgelijkheid ook de bouwmogelijkheden vergelijkbaar te zijn. Er is daarom gekozen voor een uniforme manier van bestemmen. In bijzondere situaties, bijvoorbeeld op hoeksituaties, kan maatwerk worden geboden.

In het bestemmingsplan is gewerkt met een standaardsystematiek voor het opnemen van bouwvlakken. De niet-woonfuncties zijn voorzien van relatief strakke bouwvlakken waarbinnen de bestaande bebouwing is opgenomen. Hoofdgebouwen dienen binnen deze bouwvlakken te worden gerealiseerd. Bij een aantal niet-woonbestemmingen (met name 'Gemengd' en 'Kantoor') zijn daarnaast aanbouwen en bijgebouwen toegestaan buiten het bouwvlak, tot een maximum bebouwingspercentage. Aanbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de aaneengebouwde en halfvrijstaande ('twee-aaneen') woningen voorzien van bouwvlakken met een diepte van 10 m. Binnen deze bouwvlakken dienen de hoofdgebouwen te worden gerealiseerd. Bij zowel aaneengebouwde als halfvrijstaande woningen zijn aanbouwen aan de achtergevel toegestaan, mits de gezamenlijke diepte van hoofdgebouw en aanbouw niet meer bedraagt dan 16 m en de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt.

Voor vrijstaande woningen zijn bouwvlakken opgenomen met een diepte van 15 m. Binnen deze bouwvlakken dienen zowel de hoofdgebouwen als de aanbouwen aan de achtergevel te worden gerealiseerd.

Voor alle woningbouwtypologieën geldt daarnaast dat bijgebouwen en aanbouwen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gerealiseerd. De hoeveelheid bijgebouwen die mag worden gerealiseerd is afhankelijk van de grootte van het perceel.

Voor wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogte is zoveel mogelijk uniformiteit betracht. Voor het merendeel van de woningen zijn een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 m toegestaan (twee lagen met kap). In bijzondere situaties, zoals voor de woningen aan 't Alfort, zijn afwijkende goot- en bouwhoogtes opgenomen. Bij de niet-woonfuncties is aangesloten bij de goot- en bouwhoogtes van de huidige bebouwing.

Bescherming van de archeologische waarden

De archeologische waarden in Lierop dienen niet verstoord te worden. In een groot deel van het plangebied heeft een hoge archeologische waarde. In het noordelijke deel van het plangebied is de archeologische waarden hoog tot middelhoog.

De archeologische waarden zijn opgenomen in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2.' Burgemeesters en wethouders kunnen, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

Bescherming van de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn reeds beschermd door middel van de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening. Bescherming door middel van het bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk. Wel kan het bestemmingsplan een signalerende functie hebben.

Gebouwen die zijn aangemerkt als monument zijn aangeduid op de verbeelding. In de betreffende bestemmingen is opgenomen dat de gronden tevens zijn bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige monumenten.

Behoud van de waardevolle groenelementen en het beeldbepalende groen in de kern

De structuurbepalende groene elementen in Lierop dienen behouden te blijven. Hierbij kan met name worden gedacht aan de groenzone ten zuiden en westen van de kerk en de groene randen aan de oostzijde van de kern.

De structuurbepalende groenelementen in Lierop zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Het groen dat zich in het wegprofiel bevindt en niet structuurbepalend is, is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Hierdoor is herprofilering van de wegen en herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat daarvoor een planologische procedure hoeft te worden gevolgd.

5.2 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Hierna wordt ingegaan op eventuele ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.2.1 Woningen

Op twee locaties is de realisering van nieuwe woningen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft de volgende locaties:

- Florastraat naast nummer 19;
- Duinerweg naast nummer 22.

Op elk van deze locaties is ruimte voor de realisering van één vrijstaande woning of één blok van twee aaneengebouwde woningen. Door de realisering van woningbouw op deze locaties worden open gaten in de bebouwingsstructuur van Lierop ingevuld. De woningen dienen te passen in de bebouwingsstructuur van de omgeving. Daarom is als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat rekening dient te worden gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden.

5.2.2 Overig

Er is een verzoek ingediend om een antennemast te mogen plaatsen op het sportveld (zijde Otterdijkseweg). In verband met reacties van omwonenden wordt op dit moment een alternatieve locatie onderzocht. Het bestemmingsplan Lierop staat het plaatsen van een antennemast niet toe. Als dit planologisch aanvaardbaar wordt geacht, zal hiervoor een afzonderlijke procedure moeten worden doorlopen.

6 Planopzet

6.1 Feitelijke planopzet

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en planregels. Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen opgenomen. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De digitale verbeelding (analoge verbeelding: schaal 1:1.000) vormt samen met de planregels het voor de burgers en de overheid bindende karakter van het bestemmingsplan. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond en GBKN.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en planregels.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Lierop' is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Lierop' is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een vrij gedetailleerde systematiek gekozen. Voor de inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij de regels van de komplannen van de verschillende kernen in Someren. Met de opzet van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, die per 1 januari 2010 dient te worden gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden in de kern Lierop. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels voor de gemeente Someren.

6.2.2 Planregels

In de planregels zijn per bestemming regels opgenomen met betrekking tot het gebruik van de gronden en de toegestane bebouwing. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begripsbepalingen en de wijze van meten.

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de op de verbeelding opgenomen bestemmingen (op alfabetische volgorde) geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene ontheftingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna is per bestemming een korte beschrijving opgenomen.

Agrarisch

de gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en het hobbymatig houden van vee. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Bedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Daarnaast zijn ondergeschikte kantoren behorende bij de bedrijfsactiviteit, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en opslag toegestaan. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven. De bouwregels geven nadere bepalingen voor het bouwen van bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor een bedrijf dat niet voorkomt op de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar dat naar aard en invloed gelijk is te stellen met bedrijven in de milieucategorie 1 en 2.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De gronden met de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van nutsvoorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met inachtneming van de maximale goot- en bouwhoogte. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Gemengd

Binnen de gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn, naast wonen, de volgende functies toegestaan: detailhandel (uitsluitend op de begane grond), een supermarkt (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'), horeca in categorie I (uitsluitend op de begane grond en op de verdieping indien ook de begane grond als zodanig in gebruik is) dienstverlening (uitsluitend op de begane grond), kantoren, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening (uitsluitend op de begane grond) en maatschappelijke voorzieningen. Garageboxen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garage'. Gemeentelijke en rijksmonumenten zijn op de verbeelding aangeduid.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De bouwpercelen mogen voor maximaal 70% worden bebouwd, tenzij het woningen betreft: dan gelden bebouwingspercentages die afhankelijk zijn van de woningtypologie. De bouwregels geven nadere bepalingen voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen, voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voor overkappingen.

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en nutsvoorzieningen. Verder zijn ook voorzieningen voor riolering en bijbehorende randvoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwen ten dienste van de inrichting van het onbebouwd gebied en nutsgebouwtjes worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Kantoor

De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoren en wonen op de verdieping. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. Tevens is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De bouwregels geven nadere bepalingen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, woondoeleinden in de vorm van aanleunwoningen, een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' en volkstuinen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint'. Gemeentelijke en rijksmonumenten zijn op de verbeelding aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een dienstwoning toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven en het maximale bebouwingspercentage aangeduid. Er zijn aparte bouwregels voor de gronden van de begraafplaats. Ook zijn bepalingen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Sport

De gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sportvoorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen gebouwen en overkappingen moeten worden gerealiseerd. Tevens is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is ruimte voor buurtontsluitingen, woonstraten en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn voorzieningen voor riolering en bijbehorende randvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterlopen, infiltratievoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken ten dienste van de constructie en verkeerstechnische uitrusting van wegen, de inrichting van het onbebouwde gebied en nutsgebouwtjes worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woondoeleinden. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroepen als ondergeschikte functie bij woondoeleinden toegestaan. Ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel', 'maatschappelijk' en 'kantoor' zijn een winkel/lijstenmakerij, een huisartsenpraktijk respectievelijk een accountancykantoor toegestaan. Gemeentelijke monumenten zijn op de verbeelding aangeduid.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte en de toegestane woningtypologie aangegeven. De bouwregels geven nadere bepalingen voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen.

In de regels zijn, naast bouwregels, ook specifieke gebruiksregels opgenomen. Aan-huis-verbonden beroepen zijn enkel toegestaan in het hoofdgebouw (inclusief aanbouwen) of in aangebouwde bijgebouwen tot een maximum van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw (exclusief aanbouwen), tot een maximum van 60 m².

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' om de realisering van één vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen mogelijk te maken.

Leiding - Gas (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn, naast de overige daaraan gegeven bestemmingen, mede bestemd voor de hogedruk aardgasleiding. Deze gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken ten behoeve van de hogedruk aardgasleiding. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen om te bouwen conform de andere geldende bestemming.

Ter bescherming van de ondergrondse leidingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Leiding - Riool (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn, naast de overige daaraan gegeven bestemmingen, mede bestemd voor de ondergrondse rioolwatertransportleiding. Deze gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken ten behoeve van de ondergrondse rioolwatertransportleiding. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen om te bouwen conform de andere geldende bestemming.

Ter bescherming van de ondergrondse leidingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

De aanvrager van een bouwvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte dieper dan 40 cm, dient een archeologisch rapport te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden stellen aan de bouwvergunning. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

De aanvrager van een bouwvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte dieper dan 40 cm, dient een archeologisch rapport te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden stellen aan de bouwvergunning. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Het bestemmingsplan 'Lierop' is grotendeels een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd.

Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe directe bouwmogelijkheden. Realisering van nieuwe woningen op de twee ontwikkelingslocaties is slechts mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid of een ontheffing. Het opstellen van een exploitatieplan dan wel het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lierop' van de gemeente Someren heeft in het kader van de inspraakprocedure gedurende een periode van zes weken (11 maart 2010 – 21 april 2010) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend: één schriftelijk en één mondeling.

In het inspraakverslag, dat als bijlage is opgenomen, zijn de ingebrachte inspraakreacties samengevat weergegeven en beantwoord. De inspraakreacties hebben geleid tot beperkte aanpassingen van het bestemmingsplan.

7.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lierop' is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toezonden aan de VROM-inspectie, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Deze instanties hebben aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

7.2.3 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lierop' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.