

BESTEMMINGSPLAN UITBREIDING LIEROP

GEMEENTE SOMEREN



Gemeente Someren

Bestemmingsplan Uitbreiding Lierop

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Verbeelding schaal 1:1.000

projectgegevens:

TOE02-SOM00073-01B
REG02-SOM00073-01B
TEK02-SOM00073-01B
ADV01-SOM00050-01A
RAO01-SOM00073-01A

Rosmalen, februari 2010

Vastgesteld: 24 februari 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	BESTAAND BELEID	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid	3
2.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.4	Toetsing aan beleid	13
3	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	15
3.1	Korte historie	15
3.2	Beschrijving huidige situatie	17
3.3	Flora en fauna	18
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	19
4	UITGANGSPUNTEN/RANDVOORWAARDEN	23
4.1	Programmatische aspecten	23
4.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	25
5	MILIEU- EN WATERASPECTEN	29
5.1	Relatie Wet geluidhinder	29
5.2	Bodemonderzoek	29
5.3	Hinderlijke bedrijvigheid	31
5.4	Luchtkwaliteit	31
5.5	Externe veiligheid	32
5.6	Waterhuishoudkundige aspecten	32
5.7	Kabels en leidingen	39
6	PLANBESCHRIJVING	40
6	PLANBESCHRIJVING	41
6.1	De randen van het woongebied	41
6.2	Verkeersstructuur in het woongebied	42
6.3	Groen- en waterstructuur in het woongebied	43
6.4	Bebouwingsstructuur in het woongebied	43
6.5	Fasering	45
6.6	Beeldkwaliteit	46
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	53
8	TOELICHTING OP DE REGELS	55
8.1	Het juridische plan	55
8.2	Beschrijving van de bestemmingen	55
9	PROCEDURES	57
9.1	Inspraak en vooroverleg	57
9.2	Vaststelling	60

Separate bijlagen onderzoeken in bijlagenboek:

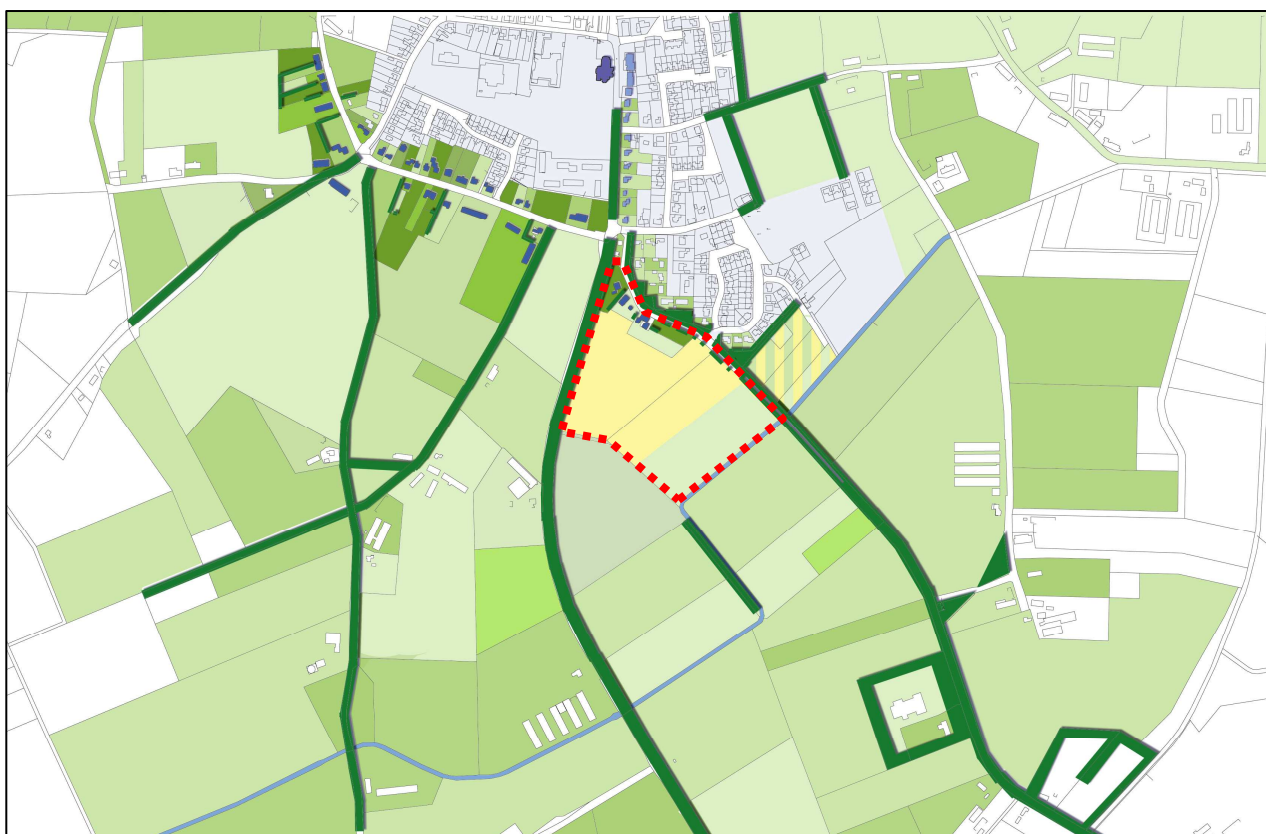
- 1 Natuurwaarden uitbreiding Lierop (Croonen Adviseurs, 1 februari 2006).
- 2 Inventariserend veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven (ADC ArcheoProjecten, juli 2006) en selectieadvies (ArchAeO, 30 augustus 2006)
- 3 Woningbouwplanning 2008-2009 (gemeente Someren).
- 4 Rapport akoestisch onderzoek (Croonen Adviseurs, september 2009).
- 5 Samenvatting Verkennend bodemonderzoek fase 1 (HMB Bodem, mei 2004).
- 6 Verkennend bodemonderzoek fase 2 (Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen BV, juni-juli 2009).
- 7 Waterhuishoudkundig plan (Geofox-Lexmond bv, april 2006).
- 8 Effectbepaling van uitbreiding Lierop op waterberging en inventarisatie oplossingsrichtingen (Royal Haskoning, 3 juni 2009).

Separate bijlagen:

- 1 Raadsbesluit, 24 februari 2010
- 2 Zienswijzenverslag, 24 februari 2010



Ligging plangebied



Het plangebied (rood omlijnd)

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De woningbouw in het kerkdorp Lierop vond de afgelopen jaren plaats aan de oostkant van de kern (plan Balisboom). Dit plan nadert zijn voltooiing. Ten behoeve van de jaarlijkse bouwproductie dient een nieuwe woningbouwlocatie beschikbaar te zijn. De gemeente Someren is voornemens een woningbouwlocatie ten zuiden van Lierop te ontwikkelen.

In het voorjaar van 2006 is een voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Lierop opgesteld. Dit voorontwerpbestemmingsplan is als onderdeel van de vooroverlegprocedure naar de artikel 10 BRO-gesprekspartners gestuurd. De provincie had moeite met het feit dat het meest zuidelijke deel van de directe woonbestemming (fase 1) binnen de RNLE-begrenzing lag (uitgaande van het reconstructieplan) en dat er niet vanaf de bestaande kernrand werd begonnen met uitbreiden. Naar aanleiding hiervan heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden, waarin is afgesproken dat de gemeente met de uitbreiding buiten de RNLE-grens blijft, maar het zuidelijk deel van het plangebied wel als eerste mag ontwikkelen.

Naar aanleiding hiervan is het stedenbouwkundig plan in mei 2007 aangepast en ter beoordeling aan de provincie gestuurd. Het plan is door de provincie akkoord bevonden.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling ten behoeve van de uitbreiding van de kern Lierop. Voor de eerste fase van het plan is reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 doorlopen. Inmiddels is ook een verklaring van geen bezwaar afgegeven, waardoor de realisering van deze woningen planologisch reeds mogelijk is. Voorliggend bestemmingsplan betreft de gehele ontwikkelingslocatie, bestaande uit de fases 1 en 2.

De waterbergingsopgave van de woningbouwontwikkeling dient, indien mogelijk, opgelost te worden in het plangebied zelf. Om die reden loopt het plangebied tot aan de Meervenscheloop. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt ingericht als waterbergingsgebied.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Lierop in de gemeente Someren en bevindt zich in de oksel van de Somerenseweg en de Kromvenweg. Het gebied bestaat uit enkele percelen die intensief worden gebruikt ten behoeve van de landbouw, in de vorm van maïsakkers. Het gebied ligt wat lager dan de omringende landbouwgebieden. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Meervensche Loop.

Op de afbeelding 'Het plangebied' is de begrenzing weergegeven.

De totale uitbreidingslocatie voor Lierop bestaat uit drie fases. Het met geel aangegeven gebied zal binnen de plantermijn worden ingevuld met woningen, in tegenstelling van het met groen aangegeven deel, waarvoor de vigerende bestemming is opgenomen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeert een aantal bestemmingsplannen. Hieronder staat aangegeven welke bestemmingsplannen dit zijn.

Naam bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Bestemmingsplan Buitengebied 1998	25 maart 1999	9 november 1999
Bestemmingsplan Kom Lierop	27 november 1997	21 juli 1998

1.4 Inhoud van de toelichting

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 is het, voor het plangebied relevante, beleid beschreven. Daarna worden achtereenvolgens in hoofdstuk 3 en 4 het plangebied en de daarvoor geldende uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. De in het geding zijnde milieu- en wateraspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt het stedenbouwkundig voorstel voor het woongebied beschreven. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 worden de verschillende bestemmingen toegelicht. Tot slot worden de procedures die het bestemmingsplan doorlopen heeft beschreven in hoofdstuk 9.

2 BESTAAND BELEID

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid

Nota Ruimte

Op 17 januari 2006 is de Nota Ruimte goedgekeurd. Hierin heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven). De gemeente Someren en daarmee ook Lierop valt buiten dit stedelijk netwerk.

Buiten de stedelijke netwerken gelden twee verstedelijkingsprincipes die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

Het eerste principe heeft betrekking op de aard van de verstedelijking. De Nota Ruimte is van mening dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt voor steden, maar ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen.

Het tweede verstedelijkingsprincipe betreft het streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma. Als grens van het bestaand bebouwd gebied geldt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal en regionaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

2.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

2.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid.

Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzoneering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

2.2.2 Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2008

Het meest actuele beleid van de provincie Noord-Brabant op het gebied van wonen is vastgelegd in de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008. Uitgangspunt is dat het merendeel van de woningbouw wordt gerealiseerd in de stedelijke regio's. Voor de landelijke regio's wordt uitgegaan van 'bouwen voor migratiesaldo nul'. De provincie hecht veel waarde aan regionale afstemming van de gemeentelijke planningsopgaven en plancapaciteit.

Uit de prognose blijkt dat een bouwprogramma nodig is, waarbij het accent moet liggen op strategische nieuwbouw, doorstroming en het (verder) verhogen van de kwaliteit van het wonen. Het is hierbij van belang een goede balans te vinden tussen de behoefte aan kwantiteit en de behoefte aan kwaliteit. Het woningaanbod moet meer worden gericht op de vraag en de veranderende woonwensen. Speerpunten van beleid zijn zuinig ruimtegebruik en wonen met zorg en welzijn. Voor de gemeente Someren is voor de periode 2008-2019 een indicatieve toename van de woningvoorraad met 1.140 woningen berekend.

2.2.3 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Het beleid voor de stedelijke regio Eindhoven-Helmond en de landelijke regio De Peel is uitgewerkt in één document: het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. Dit plan vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Someren en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.



Plankaart Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, uitsnede Lierop

Het SRE heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (RSP) vastgesteld. Het RSP is op 8 maart 2005 als Uitwerkingsplan van het streekplan door GS goedgekeurd. De gemeente Someren ligt binnen de landelijke regio De Peel.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Vanaf dat moment heeft de provincie haar Streekplan vervangen door de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. Tegelijkertijd is de formele taakstelling van het SRE op het gebied van de ruimtelijke ordening komen te vervallen. Dat betekent dat het RSP niet meer functioneert. Tegelijkertijd bevestigt de provincie in de Paraplunota dat de Uitwerkingsplannen het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is derhalve nog van kracht, terwijl het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven zijn formele status heeft verloren. De inhoud van beide plannen kwam echter overeen, waardoor er geen inhoudelijke wijziging is ontstaan in de regionale koers.

De voornaamste opgave van het Uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van een opgesteld landschappelijk raamwerk en een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) moeten in de toekomst de verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt. Daarnaast zullen de noord-zuidgerichte landschappelijke hoofdstructuren in de regio verder worden ontwikkeld. Ondanks de aanwezige landschappelijke waarden biedt de onderste laag uit het DRS volgens het Uitwerkingsplan nog voldoende ruimte om nieuwe woon- en werklocaties binnen de plantermijn te vinden.

In het regionaal ontwerp wordt daarbij het uitgangspunt gehanteerd dat de landelijke regio zoveel mogelijk gespaard moet blijven van verstedelijking en het aantal woningen bouwt dat minimaal nodig is voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van het bestaand bebouwd gebied.

Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond dat er geen reële mogelijkheden zijn binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast geldt als taakstelling een minimale realisatie van 50% van het programma middels inbreiding, herstructurering en intensivering.

Voor de kern Lierop is binnen het DRS ook zoekruimte voor verstedelijking gevonden. Deze zoekruimte ligt ten noorden en zuiden van de kern, waaronder ook het gebied Uitbreiding Lierop valt. Binnen het Uitwerkingsplan is dit gebied tevens aangeduid als 'transformatie afweegbaar'.

2.2.4 Reconstructieplan/RNLE-grens

Het grondgebied van de gemeente Someren valt binnen de grenzen van Reconstructieplan De Peel. Op 22 april 2005 is het Reconstructieplan De Peel vastgesteld door Provinciale Staten. Op 5 juli 2005 is het reconstructieplan goedgekeurd via een brief van de betrokken ministers. Op 29 juli 2005 is het reconstructieplan in werking getreden.

Zowel in het reconstructieplan als het uitwerkingsplan is de RNLE-grens (Regionale Natuur- en Landschap Eenheden) opgenomen. Binnen deze grens mag geen nieuwbouw gerealiseerd worden. Nu blijkt dat de grens voor Lierop in beide plannen op een verschillende manier is opgenomen. Om die reden heeft er bestuurlijke afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente Someren en de provincie Noord-Brabant en zijn er afspraken gemaakt dat beide plannen elkaar niet bijten: het reconstructieplan doet uitspraken over het buitengebied, het uitwerkingsplan over de kernen en de voor transformatie afweegbare gebieden. De bestuurders hebben geconcludeerd dat hierdoor de RNLE-begrenzing verkeerd op de kaart in het reconstructieplan is komen te staan en dat deze inderdaad op de Meervensche Loop gelegen had moeten zijn. In de komende herziening van het reconstructieplan zat dit worden hersteld. Om toch het plan nu uit te voeren hebben B&W besloten om de huidige RNLE-begrenzing te respecteren en het bestemmingsplan hierop aan te passen.

2.2.5 Rood-met-groen-koppeling

Het Uitwerkingsplan van het streekplan Zuidoost-Brabant/Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) kent een nieuw soort compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor wonen en werken. Voor alle uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied (inclusief kernrandzones). Dit geldt ook voor het uitbreidingsplan Lierop.

De rood-met-groen-koppeling beoogt niet de aanleg van groen binnen een plangebied van een nieuw stedelijk gebied te bekostigen. Het gaat tenslotte om investeringen in groen in het buitengebied of kernrandzones. Een uitzondering hierop vormen grotere uitbreidingsplannen, omdat deze vaak in samenhang met het landschap ontwikkeld worden. In die gevallen kan de beoogde kwalitatieve verbetering van het buitengebied in het plan geïntegreerd zijn.

In de 'Handreiking inzake Uitwerking rood-met-groen-koppeling' beschrijft de provincie hoe door gemeenten invulling kan worden gegeven aan dit beleid.

In de visie van de provincie zijn gemeenten zo veel mogelijk vrij in de uitwerking van de rood-met-groen-koppeling. Gemeenten worden uitgedaagd zelf een voorstel te doen en dit bestuurlijk te laten vastleggen met de provincie.

Middels een schrijven, gedateerd 4 november 2005, heeft de gemeente Someren Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant/Directie ROH in kennis gesteld van de manier waarop zij de rood-met-groen-koppeling tot stand wil brengen. In de brief wordt aangegeven dat de koppeling rood-met-groen thema is bij het regionaal planningsoverleg.

De koppeling rood-met-groen wordt door de gemeente onderschreven. Kwaliteitsverbetering van het buitengebied vraagt en krijgt in die zin voortdurende aandacht. Enkele voorbeelden hiervan zijn het Landschapsbeleidsplan, de beheersvisie natuurmonument Beuven en omstreken, de gemeentelijke Bosnota, de uitvoering van het reconstructieplan De Peel, de verdere ontwikkeling en realisering van het Keelvenproject en het, onlangs door de gemeenteraad vastgestelde Waterplan Someren. Ook de gemeentelijke programmabegroting en het meerjareninvesteringsprogramma getuigen van de gemeentelijke inspanningen inzake de koppeling rood-met-groen. Om natuurontwikkelingen te stimuleren kent de gemeente vanuit haar grondbedrijf een actief aankoopbeleid voor bos- en natuurpercelen. Dit heeft er mede toe geleid dat de gemeente thans ruim 1.700 hectare bos- en natuurgebied in eigendom heeft.

In het coalitieprogramma 2006-2010 'Someren Natuurlijk' is het volgende programmapunt opgenomen: 'Wij creëren een opslag in de grondprijs voor bovenwijkse voorzieningen, ten gunste van een aparte voorziening voor bijvoorbeeld landschapsontwikkeling in het buitengebied van Someren (de groene woonkamer); voor inbreidingslocaties zal een zelfde opslag gevraagd worden voor deze voorziening'. In zijn vergadering van december 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met een opslag van € 5,00 /m² ten behoeve van de landschapsontwikkeling. Dit is per brief bericht aan Gedeputeerde Staten. Hierdoor voldoet de gemeente Someren aan de door de provincie in het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant voorgestelde regeling en wordt vormgegeven aan de rood-met-groen-koppeling. Van gemeentelijke zijde is er de volle bereidheid om in overleg activiteiten en ambities met betrekking tot de koppeling rood-met-groen met de provincie door te nemen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ruimtelijke Woonvisie

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

Op basis van provinciale woningbehoefteprognoses, de regionale woonvisie 'Samen wonen in zeven ambities' en een naar rato van inwonerstal aanbrachte 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.

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 investeren op het gebied van infrastructuur.

Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) van de Ruimtelijke Woonvisie verschaft de ruimtelijke kaders voor ontwikkelingen in de gemeente Someren, zo ook voor de ontwikkeling ten zuiden van Lierop. Voor deze locatie komen uit het DRS de volgende ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten naar voren:

- De locatie ligt in de beekzone van de Meervensche Loop welke onderdeel uitmaakt van het beekdalsysteem van de Aa: zorgvuldige inpassing van deze beek is van belang en wellicht zijn er mogelijkheden voor beekherstel en terugbrengen van de oude loop.
- Door de ligging in de beekzone is er op de locatie sprake van kwel: hiermee rekening houden op het gebied van waterkwantiteit en -kwaliteit.
- De laanbeplanting langs de Somerenseweg en Kromvenweg maakt onderdeel uit van de (historische) groenstructuur van Lierop: waar mogelijk hierop aansluiten.
- De Somerenseweg vormt een belangrijke gemeentelijke ontsluitingsweg: wat betreft interne ontsluitingsstructuur hiermee rekening houden.

Het gebied gelegen ten zuiden van de Balisboom is een potentieel toekomstig uitbreidingsgebied. Dit gebied wordt pas in ontwikkeling genomen indien het eigendom is van de gemeente Someren. Met de locatie kan het plan Balisboom geheel afgerond worden tot aan de Meervensche Loop. De planologische capaciteit van het plangebied gaat uit van circa 72 woningen. Dit gebied valt buiten de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan.

2.3.2 Woonbeleid

De Ruimtelijke Woonvisie geeft voor de kern Lierop een indicatief woningbouwprogramma. De belangrijkste uitgangspunten van het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- Bouwen voor migratiesaldo-nul: zoveel woningen bouwen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld.
- Het realiseren van 120 inhaalslagwoningen om het negatieve migratiesaldo uit de jaren 2000-2004 te compenseren.
- Prioriteit toekennen aan de doelgroepen starters en senioren door 60% van het nieuwbouwprogramma voor deze doelgroepen te reserveren. De overige 40% van de nieuw te bouwen woningen kent geen doelgroep;
- Een verhouding sociaal – vrije sector van 35% - 65%.
- Een verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende kernen op basis van het principe migratiesaldo-nul.

Het indicatieve woningbouwprogramma uit de Ruimtelijke Woonvisie wordt in een jaarlijkse woningbouwplanning geconcretiseerd. Uitgangspunt voor de woningbouwplanning van de komende jaren is de bevolkings- en woningbouwprognose Noord-Brabant. In de woningbouwplanning wordt uitgegaan van een woningbouwopgave van 1.140 woningen in de periode 2008-2019.

In paragraaf 4.1 (Programmatische aspecten) is nader ingegaan op het gemeentelijke woningbouwprogramma en de betekenis daarvan voor de realisering van de uitbreiding bij Lierop.

2.3.3 Waterplan

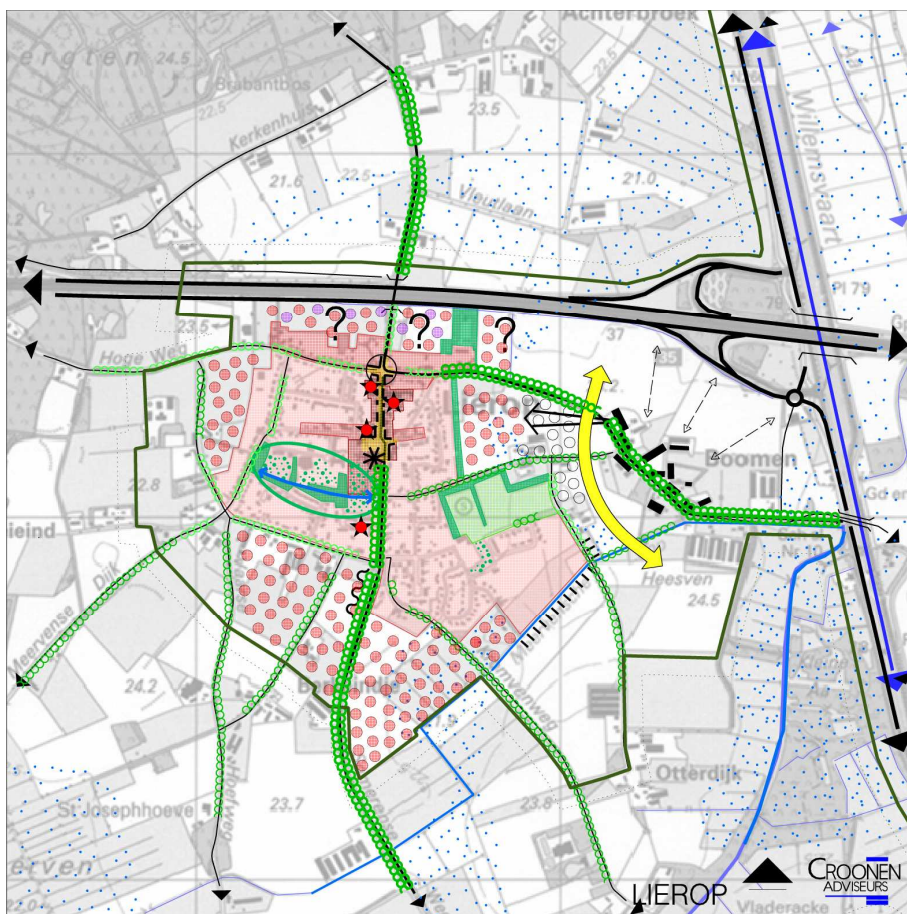
In opdracht van de gemeente Someren is in juli 2005 een Waterplan vervaardigd. Het Waterplan doet dienst als kaderstellend rapport. Het geeft de samenhang binnen het watersysteem aan en legt de beleidsmatige afspraken vast. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierbij met name de in het rapport opgenomen infiltratiekansenkaart en de functiegeschiktheidskaart een goed hulpmiddel bij het uitwerken van de in het Waterplan aangegeven principes, die van belang zijn als vertrekpunt in het kader van de watertoetsprocedure.

Deze principes betreffen kortweg:

- 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 het hemelwater alleen wordt overwogen bij grootschalige voorzieningen zoals scholen en niet bij particuliere woningen;

- hydrologisch neutraal bouwen.



Plankaart DRS voor de kern Lierop

Voor de uitbreiding Lierop betekent dit in ieder geval dat vuil water en schoon hemelwater gescheiden van elkaar zullen worden afgevoerd. Het vuil water zal worden afgevoerd middels een nieuw aan te leggen/uit te breiden rioleringsstelsel. Het hemelwater zal zoveel mogelijk ter plaatse in de bodem worden geïnfiltreerd. Hier wordt verderop in deze toelichting, in de waterparagraaf (paragraaf 5.6), nader op ingegaan.

Het waterplan geeft aan dat hergebruik van het hemelwater alleen wordt overwogen bij grootschalige voorzieningen zoals scholen e.d. en niet bij particuliere woningen.

In het plangebied zal schoon hemelwater zoveel als mogelijk ter plaatse in de bodem infiltreren. De ontwikkeling van Lierop zal hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij de dimensionering van waterhuishoudkundige voorzieningen wordt dit principe gehanteerd.

2.3.4 Landschapsbeleidsplan

In het landschapbeleidsplan is voor de gronden van en rondom het plangebied een specifieke karakteristiek opgenomen. De gronden worden benoemd als 'kampontginningen'.

De karakteristieke kenmerken van de kampontginningen, bolle open akkers, besloten randen en kronkelende wegen zijn ten zuiden van Lierop nog goed waarneembaar. Voor het in stand houden van de open bolle akkers is het van belang dat het huidig agrarisch gebruik wordt voortgezet, rekening houdend met het waardevolle reliëf. Ter plekke van het plangebied is geen open bolle akker aanwezig.

Daarnaast is het belangrijk dat de nu zo duidelijk aanwezige beslotenheid door de vele laanbomen en de grotere boscomplexen in stand wordt gehouden.

2.3.5 Antennebeleid

In 2002 is door de gemeente Someren een plaatsingsplan opgesteld in verband met antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie. De gemeente Someren streeft ernaar dat de 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 bereikt worden met de desbetreffende grondeigenaar. Er zijn geen concrete aanvragen voor antenne-installaties binnen het bestemmingsplangebied.

2.3.6 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.

Voor het woongebied Uitbreiding Lierop heeft deze nota betekenis gehad in diverse opzichten, zoals:

- een duidelijke indicatie in de Ruimtelijke Woonvisie omtrent het aandeel woningen voor ouderen in het woongebied, alsook de kwaliteiten die deze woningen moeten hebben;
- een visie op het inwoningsbeleid. Op basis van de nota 'Zin en onzin van de huidige bestemmingsplanvoorschriften' worden middels de regels van onderhavig plan mogelijkheden geboden voor inwoning in de bestaande woning of een aangebouwd bijgebouw.

2.3.7 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 Lierop.
- 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.

In het bestemmingsplan is het mogelijk binnen de groenvoorziening een speelvoorziening te realiseren. In de groenstrook tussen de woningen kan een aantal kleine speelelementen gesitueerd worden.

2.3.8 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. Zij zijn terug te vinden onder de voorwaarden waaronder de woonbestemmingen kunnen worden gebruikt voor de vestiging van aan huis gebonden beroepen.

2.3.9 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 behoeftebepaling 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 behoeftebepaling 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 woonwagen 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 centrum 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. De gemeenteraad heeft op 29 november 2006 besloten dat als onderdeel van het uitbreidingsplan Someren-Heide Zuid een woonwagenstandplaats met vier tot zes standplaatsen dient te worden opgenomen. Conform het raadsbesluit kent voorliggend bestemmingsplan wel een potentiële locatie. Deze is planologisch-juridisch als aanduiding opgenomen. Toekomstige politieke besluitvorming bepaalt of deze locatie benut gaat worden.

2.3.10 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)bouwvormen 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. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in woningbouw. Binnen de woonbestemming kunnen ook arbeidsmigranten worden gehuisvest, met inachtneming van de overige beleidsregels.

Beleidsregel 16 in de Structuurvisie Arbeidsmigranten geeft prioriteiten in oplossingsvormen aan. Huisvesting van arbeidsmigranten in nieuwbouwwoningen is niet in de prioriteitenlijst opgenomen.

2.3.11 Verordening geurhinder en veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) in werking getreden. Deze nieuwe wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De wet biedt de gemeenten de mogelijkheid eigen geurbeleid te gaan voeren en daarmee, binnen een in de wet vastgestelde bandbreedte, af te wijken van de wettelijke normen. Op 30 januari 2008 heeft de gemeenteraad de verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld.

De gemeente heeft het volgende scenario met normstellingen voor Someren vastgelegd: een individuele norm van $1,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en het behouden van de wettelijke norm van $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ op geurgevoelige objecten in het buitengebied.

Daarnaast heeft de gemeente gebieden aangewezen waar de maximale waarde voor de geurbelasting hiervan mag afwijken. Bij het bepalen van andere normen betreft de gemeenteraad:

- de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied;
 - de huidige en de te verwachten geursituatie vanwege de veehouderijen in het gebied;
 - het belang van een geïntegreerde aanpak van de verordening, en de noodzaak van een even hoog niveau van de bescherming van het milieu.
- Het gebied Lierop-Zuid is één van die gebieden waarvoor afwijkende normen gelden. In dit gebied geldt de maximale waarde van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

2.4 Toetsing aan beleid

De ontwikkeling van het woningbouwplan 'Uitbreiding Lierop' past binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente:

- De locatie is tot stand gekomen na een gedegen analyse naar de duurzame waarden in de kern en haar omgeving conform de 'lagenbenadering'.
- De locatie past binnen het vastgestelde indicatieve woningbouwprogramma waarin een verantwoorde mix van inbreiding, herstructurering en uitbreiding wordt nagestreefd.
- De locatie is in het Uitwerkingsplan van het Streekplan c.q. Regionaal Structuurplan aangewezen als woningbouwlocatie.
- De locatie is in de Ruimtelijke Woonvisie van de gemeente Someren aangewezen als potentiële woningbouwlocatie.

- In het woongebied wordt duurzaam waterbeheer toegepast conform de uitgangspunten, zoals vastgelegd in het Waterplan van de gemeente.
- Beleid inzake antennes, aan huis gebonden beroepen, wonen-zorg-welzijn en spelen is geïmplementeerd in onderhavig bestemmingsplan.
- De in de nabijheid van het plangebied gelegen veehouderij veroorzaakt een geurbelasting van $0,6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling.

3 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

3.1 Korte historie

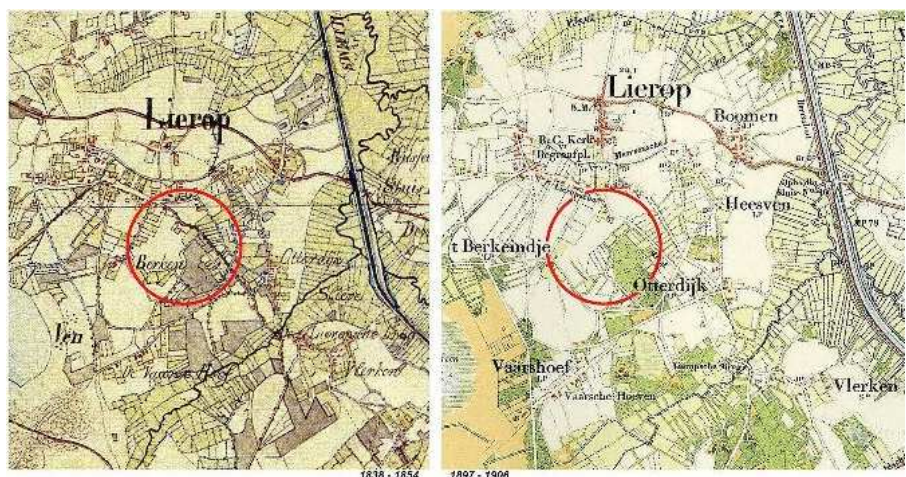
Archeologische onderzoeken en vondsten tonen aan dat er al ver vóór de 12^e eeuw sprake was van menselijke bewoning op het grondgebied van Lierop. Er zijn vele sporen gevonden uit de steentijd en ijzertijd.

Het grondgebied van Lierop werd voor het grootste deel al bepaald in de late middeleeuwen. De gemeenschappelijke gronden waren economisch erg belangrijk voor de toenmalige inwoners. Ze konden er onder andere hun vee laten grazen, turf en zand winnen, bijenkorven plaatsen en strooisel en heideplaggen voor de stal halen. 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 in het midden van de 19^e eeuw lag de kern van het dorp op de kruising Groenstraat - De Wertstraat. Een aantal bebouwingslinten mondde uit in dit centrum. De Kromvenweg – Groenstraat was één van deze bebouwingslinten. Door de aanleg van de Somerenseweg is deze oude lintstructuur doorsneden.

Aan het einde van de 19^e eeuw is door de bouw van de nieuwe kerk (1895) alsmede door de nieuwe noord-zuidverbinding het zwaartepunt van het dorp verschoven in noordelijke richting. Momenteel kan de Van Dongenstraat, die overgaat in de Somerenseweg, aangeduid worden als de kern van het dorp. Hier zijn de meeste centrumvoorzieningen gesitueerd, waarbij de kerk en het plein een centrale positie innemen.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied zit vooral aan de randen. De Kromvenweg is een route die van oudsher al aanwezig was. De Somerenseweg is rond 1900 aangelegd. De groenstructuren aan de Somerenseweg en Kromvenweg zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie aangeduid als historische groenstructuren.



Historische kaarten van Lierop (plangebied staat indicatief aangegeven)



Luchtfoto zuidzijde Lierop en gebied Uitbreiding Lierop

3.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een open weide- en akkergebied, dat ruimtelijk wordt begrensd door:

- de laanbomen langs de Somerenseweg en Kromvenweg;
- de relatief groene achterpercelen van de woningen aan de Kromvenweg;
- de beplanting langs de Meervensche Loop.

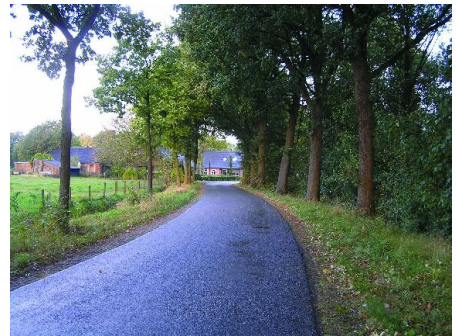
Kwaliteiten

De kwaliteit van de locatie wordt voornamelijk bepaald door de omliggende beplantingsstructuren langs de randen en de Meervensche Loop. In het plangebied zelf zijn weinig opgaande elementen aanwezig.

Met name de historische structuur en beplanting van de Kromvenweg is bepalend voor de uitstraling van de locatie. Van oorsprong vormde dit lint, via de Groenstraat, een verbinding met het centrum van Lierop. Dit wordt versterkt door de lintbebouwing langs de Kromvenweg, met bijbehorende erfbeplantingen. De lintbebouwing wordt gekenmerkt door een individueel karakter. Langs de Somerenseweg zijn laanbomen aanwezig die een wezenlijke groenstructuur vormen.



Kromvenweg



Kromvenweg



Groenstraat



Kromvenweg

Langs de rand van de bebouwde kom, grenzend aan het plangebied, ligt een groensingel en langs de Meervensche Loop is een houtsingel aanwezig. Vanuit het plangebied is in zuidelijke richting sprake van een mooi zicht op het open landschap.

In de nabijheid van het plangebied vormt het silhouet van de imposante kerk een belangrijk element dat de visuele relatie tussen dorp en plangebied markeert. De nabijheid van het 'centrum' ten opzichte van de locatie is ook een kwaliteit in een kleine kern als Lierop.



Somerenseweg

3.3 Flora en fauna

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd door Croonen Adviseurs. Dit onderzoek 'Natuurwaarden uitbreiding Lierop (1 februari 2006)' is opgenomen als separate bijlage in het bijlagenboek bij deze toelichting. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de eventuele consequenties daarvan voor de planvorming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Het onderzoek omvat een verkenning van de aanwezige natuurwaarden op basis van daarvoor beschikbare informatie alsmede een veldverkenning (oktober 2005). Omdat geen beschermde gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijn, Natuurbeschermingswet) in de directe nabijheid aanwezig zijn beperkt het onderzoek zich tot beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet.

De ontwikkelingslocatie ligt aan de zuidzijde van Lierop, tussen de Somerenseweg en de Kromvenweg. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Meervensche Loop. Het gebied bestaat uit intensief gebruikte landbouwpercelen in de vorm van maïsakkers. Hoewel het gebied wat lager ligt dan omringende landbouwgebieden is geen sprake van een nat karakter. De Meervensche Loop heeft ter hoogte van het plangebied een sterk genormaliseerd en in ecologisch opzicht beperkt waardevol karakter, dit in tegenstelling tot het verder zuidelijk gelegen beekdal van de Kleine Aa.

In het uiterste noorden van de locatie is enige bebouwing aanwezig met bijbehorende erfbeplantingen. Langs de aangrenzende wegen zijn laanbomen aanwezig die met name langs de Somerenseweg een wezenlijke groenstructuur vormen. Langs de rand van de bebouwde kom, grenzend aan het plangebied, ligt een groensingel en ook even ten zuiden van de locatie, langs de Meervensche Loop, is een houtsingel aanwezig.

De ontwikkeling van nieuwe woningen vindt geheel plaats binnen de landbouwpercelen. De hiervoor geschetste groenstructuur blijft daarbij geheel intact, inclusief de Meervensche Loop. Op het bestaande groen wordt in de planvorming aangesloten met een nieuw te ontwikkelen bomenstructuur binnen het plangebied.

Tijdens het veldbezoek zijn geen streng beschermde soorten aangetroffen. Op grond van het karakter van de locatie zijn ook geen belangwekkende soorten te verwachten, met name niet op de landbouwpercelen. Het belang van de akkers is in ecologisch opzicht minimaal en beperkt zich tot de foerageerfunctie voor zeer algemene soorten zoals kleine zoogdieren en vogels. Ontwikkeling van de locatie zal geen wezenlijk effect hebben op dergelijke algemene soorten. Met name de aanwezige groenstructuur kan van belang zijn voor bijvoorbeeld broedvogels en vleermuizen. Omdat de groenstructuur volledig intact blijft, zijn op deze streng beschermde soortgroepen geen effecten te verwachten. Indien bouwwerkzaamheden verstorend werken op broedvogels in de aangrenzende groenstructuur dan dienen deze werkzaamheden buiten de broedtijd (circa maart t/m juli) te worden uitgevoerd om een ontheffingsplicht te voorkomen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee echter niet in het geding.

Conclusie

Op basis van de beperkte ecologische kwaliteit van de locatie en de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep, zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet voor het project te verwachten. In het algemeen dient bij de uitvoering van woningbouwprojecten rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van broedende vogels op of nabij de locatie.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Door het vele onderzoek in en rond Someren van de afgelopen 15 jaar, vormt het gebied wetenschappelijk een zogenaamde archeologische microregio. Een dergelijke microregio is de plaats bij uitstek waar, naast een algemeen beeld van de bewoningsgeschiedenis, door de veelheid aan gegevens inzicht kan worden verkregen in de langetermijn-ontwikkeling van het cultuurlandschap (culturele biografie), demografische ontwikkelingen en dergelijke. Deze microregionale benadering heeft vorm gekregen in het Zuid-Nederland project van de archeologische centra van de UvA, de VU en de Universiteit Leiden. De resultaten van het onderzoek kunnen hieraan een bijdrage leveren.

Om inzicht te verkrijgen in de archeologische waarden van het plangebied is door de gemeente Someren besloten een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Voorafgaand aan dit onderzoek is door ArchAeO, Archeologische Advisering en Ondersteuning, een Programma van Eisen (PvE) voor het proefsleuvenonderzoek opgesteld. Op grond van de archeologische kennis die binnen de gemeentegrenzen met name naar aanleiding van grootschalig archeologisch onderzoek ten oosten van Someren is opgebouwd door de universiteiten van Amsterdam (VU en UvA) en ArchAeO, is er bewust voor gekozen om vooraf geen booronderzoek uit te voeren.

Korte samenvatting van het vooronderzoek

In verband met het opstellen van dit PvE is een bescheiden bureauonderzoek uitgevoerd en zijn in het veld enkele boringen gezet om een beeld te krijgen van de dikte van het aanwezige bouwdek.

In een straal van 500 m rondom het plangebied zijn in Archis geen archeologische waarnemingen bekend. Enkele waarnemingen binnen een straal van 1.000 m liggen te ver weg en zijn niet relevant voor dit plangebied.

Resultaten Landschappelijke en aardwetenschappelijke context

Het westelijk deel van het plangebied is gesitueerd op de oostelijke flank van een dekzandrug. Op de dekzandrug heeft zich in de loop van de Late Middeleeuwen een plaggendek ontwikkeld met een dikte van ca 0,80 m of meer. De grens tussen fase 1 en fase 2 vormt grofweg ook de rand van de dekzandrug die overgaat in een dalvormige laagte bestaande uit beekerdgronden en een natte veldpodzol. De zuidoostelijke perceelsgrens van perceel 75 wordt gevormd door de genormaliseerde Meervensche Loop. Het hoogteverschil bedraagt over het plangebied ongeveer 1 m (circa 23,00 – 21,90 +NAP).

Archeologische verwachting op basis van het vooronderzoek

Er geen specifieke verwachting voor een bepaalde periode en een bepaald type vindplaats. De kans is echter reëel dat op de hogere delen van het plangebied (noordelijk perceel) nederzettingssporen (zoals gebouwplattegronden, waterputten, greppels) worden aangetroffen uit de IJzertijd, Romeinse tijd, Vroege- en/of Volle Middeleeuwen, mogelijk ook perceelsgreppels uit de Late Middeleeuwen.

Vuursteensites of begravingen zijn minder waarschijnlijk, doch niet uitgesloten. Op perceel 75 dient rekening gehouden te worden met sporen die verband houden met het gebruik als woongebied van het hogere terreindeel. Derhalve kunnen hier afvaldumps, waterputten, afwateringsgreppels, leemkuilen, moerkuilen en allerlei fenomenen verwacht worden die verband houden met bewerking van agrarische producten (zoals vlasrootkuilen). In drogere tijden (Vroege IJzertijd, Romeinse tijd) kunnen ook in de nattere delen gebouwen hebben gestaan.

Anorganische artefacten (aardewerk, natuursteen, vuursteen, metaal) zullen waarschijnlijk goed tot matig (metaal) geconserveerd zijn, zoals overal op de zandgronden. Organische artefacten zijn te verwachten in natte contexten onder grondwaterniveau zoals waterputten (leer, hout) en kuilen in de lagere zone, verkoolde vruchten en zaden zijn in alle contexten te verwachten; onverkoolde zaden en pollen alleen in diepere contexten of in de lager gelegen zone (greppels, kuilen, waterputten); dit is ook een algemeen beeld voor de Zuid-Nederlandse zandgronden.

Meer gespecificeerde verwachtingen zijn alleen mogelijk op basis van een proefsleuvenonderzoek. Door middel van het proefsleuvenonderzoek dient te worden nagegaan of en waar zich in het plangebied vindplaatsen bevinden en wat hun omvang, aard en datering is.

Resultaten Inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (voor fase 1) en selectieadvies (geldt ook voor fase 3)

Voor fase 1 is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten (juli 2006). Het onderzoek is opgenomen als separate bijlage in het bijlagenboek bij deze toelichting.

De resultaten van dit proefsleuvenonderzoek zijn hierna opgenomen.

Door ADC ArcheoProjecten zijn op het terrein aan de Kromvenweg, waar in de toekomst de nieuwbouw wordt gerealiseerd, 16 proefsleuven gegraven. Tijdens het archeologisch onderzoek zijn enkele greppels aangetroffen die gedeeltelijk als bermsloten en gedeeltelijk als perceleringssloten geïnterpreteerd kunnen worden. Ze dateren in de Nieuwe tijd. Verder is vastgesteld dat het terrein in het begin van de 20^e eeuw geheel is omgezet in verband met de nieuwe functie van het terrein. Vermoedelijk gaat het hierbij om de ontginning van het gebied tot akkerland.

Archeologische vondsten zijn niet aangetroffen.

Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat de archeologie van het terrein niet behoudenswaardig is. ADC ArcheoProjecten adviseert om op dit terrein geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

De resultaten van het proefsleuvenonderzoek zijn voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente, ondersteund door dhr. Kortlang van ArchAeO) ter beoordeling. Het selectiebesluit (30 augustus 2006) is opgenomen als separate bijlage in het bijlagenboek bij deze toelichting.

In de lijn van het rapport van ADC adviseert ook het bevoegd gezag geen vervolgonderzoek uit te laten voeren voor het plan deel fase 1 en voor wat betreft archeologie vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Fase 2

Voor fase 2 is het proefsleuvenonderzoek nog niet uitgevoerd, maar op basis van het bureauonderzoek is de archeologische verwachtingswaarde hoog. De verwachting is echter, na het proefsleuvenonderzoek voor fase 1, dat ook de gronden van fase 2 geheel zijn omgezet ten behoeve van de ontginning en dat daardoor geen archeologische vondsten gedaan zullen worden.

De gemeente Someren hecht grote waarde aan de aanwezige archeologische waarden binnen de gemeente. Onder andere in Waterdael heeft de gemeente reeds veel ervaring op gedaan met de uitvoering van archeologisch onderzoek. De gemeente heeft in haar exploitatieopzet voor Uitbreiding Lierop voldoende middelen gereserveerd om het archeologisch proefsleuvenonderzoek voor fase 2 uit te voeren. De resultaten van het onderzoek worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

4 UITGANGSPUNTEN/RANDVOORWAARDEN

4.1 Programmatistische aspecten

In de Ruimtelijke Woonvisie (zie paragraaf 2.3.1) is voor de kern Lierop een indicatief woningbouwprogramma opgenomen. In het kader van het gemeentelijk woonbeleid (zie paragraaf 2.3.2) zijn daarnaast kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd, die in de tweejaarlijkse woningbouwplanning worden geconcretiseerd. De belangrijkste uitgangspunten zijn het bouwen voor migratiesaldo-nul, het realiseren van 120 inhaalslagwoningen, het prioriteit geven aan de doelgroepen starters en senioren, een verhouding huur-koop van 35%-65% en een verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende kernen.

Kwantitatief

De meest recente gemeentelijke woningbouwplanning gaat nog uit van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2005. De meest recente actualisatie uit 2008 (zie paragraaf 2.2.2) is derhalve nog niet verwerkt. Kwantitatief en kwalitatief zijn er echter geen grote verschillen, aangezien de koers die in de prognose uit 2005 is aangehouden, nagenoeg ongewijzigd is gebleven in de prognose uit 2008. In de bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2005 is uitgegaan van een woningbehoefte van 1.145 woningen voor de periode 2005-2020. In de bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2008 is sprake van een woningbehoefte van 1.140 woningen in de periode 2008-2019.

In onderstaande tabel is de woningbouwprognose opgenomen, zoals opgenomen in de bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2005.

Tabel 1 Woningbouwprognose provincie Noord-Brabant (2005)

Jaar	Bevolking	Woningvoorraad	Vershil
2005	18.105	6.715	-
2010	18.230	7.140	425
2015	18.225	7.525	385
2020	18.170	7.860	335
2030	17.820	7.920	60

In deze prognose is nog geen rekening gehouden met de 120 'inhaalslagwoningen' die moeten worden gerealiseerd om het tekort uit de voorgaande periode te compenseren. Wanneer deze woningen worden meegenomen, resulteert een gewenste woningvoorraad van 7.980 woningen gemeentebreed in het jaar 2020. Gelet op de tien jaren termijn van een bestemmingsplan is dit aantal leidend. Een vergunning dient in 2018 afgegeven te worden, wil de woning in 2020 gerealiseerd zijn.

Om het streven van een woningvoorraad van 7.980 woningen in 2020 te behalen, moeten ten opzichte van 2005 1.265 woningen worden gerealiseerd. In onderstaande tabel is aangegeven hoe dit aantal, op basis van politiek-bestuurlijke afspraken en rekening houdend met de huidige grootte van de kernen, wordt verdeeld over de vier kernen binnen de gemeente.

Tabel 2 Verdeling woningbouwprogramma tot 2020 over de verschillende kernen

	Woningen	Verdeling
Totaal Gemeente Someren	1.265	100,00%
Kern Someren-Dorp	788	62,29%
Kern Someren-Eind	200	15,81%
Kern Someren-Heide	137	10,83%
Kern Lierop	140	11,07%

De huidige praktijk laat zien dat voor de kern Lierop een verhouding tussen inbreiding en uitbreiding van 40% - 60% al moeizaam te realiseren is. In de Ruimtelijke Woonvisie stond deze verhouding nog op 50% - 50%. Deze aanpassing komt door het ontbreken van herstructureringslocaties of transformatielocaties binnen de bestaande kern. Om het dorpskarakter niet te veel stedenbouwkundig geweld aan te doen, kan uitsluitend aan de route Van Dongenstraat - Somerenseweg gebouwd worden in 3 lagen. Daarbij staat verdichting op gespannen voet met het zeer beperkt aantal parkeerplaatsen en de historische omgeving. Enkel de herstructurering van de inbreidingslocatie 't Altfort biedt voldoende potentie. Een percentage van 60% voor uitbreidingslocaties leidt voor de kern Lierop tot (140 x 60% =) 84 woningen.

Als het aantal van 84 woningen wordt gerelateerd aan de plancapaciteit, dan dient dit aantal woningen opgeplust te worden met een percentage van 130%. Dit is in lijn met het provinciaal beleid om gemeenten aan te sporen om een overcapaciteit te hebben. Tegenslagen op andere locaties en/of gewenste versnellingen kunnen hiermee bewerkstelligd worden. Deze lijn leidt tot (84 x 130% =) 109 woningen te plannen woningen op uitbreidingslocaties voor de kern Lierop in de periode 2005-2020.

Op de locatie Uitbreiding Lierop is in totaal (inclusief fase 3) de realisering van circa 101 woningen voorzien (inclusief de wijzigingsbevoegdheden). Om de voorgenomen planning te halen, kennen fase 1 en 2 van het plangebied een directe woningbouwbestemming.

Kwalitatief

In onderstaande tabel is, op basis van de percentages uit de Ruimtelijke Woonvisie, een kwalitatief overzicht gegeven van de woningbouw in Lierop.

Tabel 3 Kwalitatieve woningbouwplanning Uibreiding Lierop

Doelgroep	Starters	Senioren	Geen doel-groep	Totaal
Woonvisie	30%	30%	40%	100%
Uitbreiding Lierop	16%	4%	80%	100%

Volgende uit de Ruimtelijke Woonvisie hanteert de gemeente Someren de volgende verdeling tussen de verschillende volkshuisvestelijke doelgroepen.

Van alle nieuwbouwwoningen is het wenselijk dat er 30% gebouwd worden voor starters, 30% voor senioren en 40% voor overige doelgroepen. In het jaarlijkse woningbouwprogramma wordt, met inachtneming van deze percentages en de situatie op de woningmarkt, het feitelijk programma bepaald. Het bestemmingsplan Lierop kent geen vastgelegde doelgroepen. Derhalve heeft B&W binnen de bouwregels de mogelijkheid om woningen voor deze doelgroepen te bouwen.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De uitgangspunten en randvoorwaarden voor verder ontwerp zijn aangegeven op onderstaande uitgangspuntenkaart.



Uitgangspuntenkaart

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten zijn van toepassing:

Ruimtelijk

- Het plan zal moeten leiden tot een herkenbare wijk, die aansluit op de omgeving.
- Vanuit het dorp Lierop ligt de nadruk op het dorpse karakter.
- De bestaande linten en het informele karakter van Lierop zijn maatgevend voor de verdere ontwikkeling van de locatie.
- De locatie wordt de nieuwe entree van Lierop.
- De bestaande lintstructuren worden doorgezet langs de Somerenseweg en de Kromvenweg.
- De waardevolle beplanting aan de Somerenseweg en Kromvenweg wordt gehandhaafd.
- De hoofdstructuur van het woongebied krijgt een aansluiting op het bestaande woongebied van Lierop (Bruseldonk) en op de Somerenseweg.
- Er dient een zorgvuldige overgang van het woongebied naar het landschap gerealiseerd te worden; een zachte dorpsrand.
- Het landschap wordt tevens het woongebied 'ingetrokken'; de centrale groenzone haalt het landschap naar het hart van de locatie en vormt tevens een infiltratie- en retentiezone.
- Vanuit het nieuwe woongebied worden zichtlijnen naar het open landschap gerealiseerd.
- Stedenbouwkundig dient het plan geen belemmeringen te vormen voor de toekomstige woonvelden.



Fasering

Fasering

- De linten, de routes en het landschappelijk raamwerk creëren drie woonvelden (fase 1 t/m 3). Fase 3 valt wel binnen de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan maar de gronden zijn voorzien van de vigerende bestemming.
- De eerste ontwikkeling bestaat uit de eerste twee fases, waarbij fase 1 het meest zuidelijke perceel betreft (in verband met de eigendomssituatie). Voor dit deel is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen. De stedenbouwkundige visie dient dusdanig vormgegeven te worden, dat in de toekomst fase 2 en 3 gerealiseerd kunnen worden.
- Er dient uitgegaan te worden van een woningdifferentiatie die spoort met het indicatieve woningbouwprogramma, zoals dat is opgenomen in de Ruimtelijke Woonvisie van de gemeente Someren.

Milieuplanologisch

- Er dient rekening gehouden te worden met de agrarische hindercirkels die over het plangebied liggen.
- Er dient rekening gehouden te worden met de RNLE-grens zoals deze in samenspraak met de provincie is vastgesteld.
- De situering van de woningen dient afgestemd te worden op de geluidhinder van de Somerenseweg en Kromvenweg.

5 MILIEU- EN WATERASPECTEN

5.1 Relatie Wet geluidhinder

Door Croonen Adviseurs b.v. is in september 2009 een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van het voorgestane initiatief. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als separate bijlage in het bijlagenboek bij deze toelichting. De locatie is gelegen in de onderzoekszone van de Somerenseweg en Kromvenweg.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor de Somerenseweg en Kromvenweg (gedeeltelijk) zijn deze uitzonderingen niet van toepassing.

Het akoestisch onderzoek, dat als separate bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Vanwege de Somerenseweg en Kromvenweg voldoen enkele woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woningen zal bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde worden gedaan.

Maatregelen in de vorm van maatregelen aan de bron, zijn financieel en verkeerstechnisch, niet haalbaar (er ligt reeds een asfaltverharding). Maatregelen in het overdrachtsgebied zoals wallen en schermen zijn, vanwege de ontsluiting van de woningen op de weg, stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet aanvaardbaar.

De overige toekomstige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

5.2 Bodemonderzoek

Plandeel Fase 1

In opdracht van de Gemeente Someren is door HMB bodem in mei 2004 voor het plandeel fase 1 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is beoordeeld door de provincie Noord-Brabant. Daarna heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Someren en de provincie Noord-Brabant. Het bodemonderzoek is opgenomen als separate bijlage in het bijlagenboek bij deze toelichting.

Hierna zijn de uitkomsten uit deze onderzoeken/overleggen opgenomen.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Grond

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen in het opgeboorde materiaal waargenomen. In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Grondwater

Tijdens de (her) bemonstering van het grondwater zijn er verschillende waarnemingen gedaan.

Slechts enkele peilbuizen laten een verontreiniging met zware metalen zien.

In de bovenliggende bodem van het onderzoeksterrein worden de zware metalen niet in verhoogde gehalten aangetroffen. Uit een inventarisatie van de gemeente Someren blijkt dat verhoogde concentraties aan zware metalen vaker voorkomen.

Dat sprake is van een regionaal verhoogde achtergrondwaarde wordt bevestigd door bodemonderzoeken in de directe omgeving van het onderzoeksgebied.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd wordt niet geheel bevestigd. Echter gelet op de aard van de verontreiniging is er momenteel geen reden voor een aanvullend of nader onderzoek. De aangetoonde verontreinigingen vormen vanwege het regionale karakter geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Beoordeling bodemonderzoek Kromvenweg te Someren door Provincie Noord-Brabant (8 december 2004).

De provincie deelt de conclusie van HMB bodem dat er ten aanzien van de gevonden nikkelconcentraties in het grondwater sprake is van van nature verhoogde regionale achtergrondwaarden nog niet omdat er nog geen vastgestelde bodemkwaliteitskaart dan wel bodembeheersplan aanwezig is. De verhogingsfactor 1,5 tot 2 is gezien de ervaringen van de provincie hoog te noemen. Het advies van de provincie is dan ook dat er ten aanzien van het grondwater geen uitspraak gedaan kan worden voordat zowel de bodemkwaliteitskaart als ook het bodembeheersplan zijn vastgesteld.

Resultaten overleg gemeente Someren en provincie Noord-Brabant.

Op 13 december 2004 is telefonisch contact geweest tussen de gemeente en de provincie. De conclusie hieruit zijn: Er zijn verder geen bodem(grondwater)onderzoeken meer noodzakelijk en met deze bodemrapportage kunnen alle af te geven (bouw)vergunningen en planologische procedures zonder problemen kunnen worden doorlopen.

Plandeel fase 2

Door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' B.V. is in de periode juni-juli 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het gebied. Het bodemonderzoek is opgenomen als separate bijlage in het bijlagenboek bij deze toelichting. Hierna zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

In zowel de bovengrond als in de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. Het grondwater bevat in enkele peilbuizen een licht verhoogde concentratie barium.

Op basis van deze resultaten worden vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht. Er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot de toekomstige activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Conclusie

Er zijn voor fase 1 en 2, waarvoor een directe bouwtitel in dit bestemmingsplan is opgenomen, geen aanvullende bodemonderzoeken meer noodzakelijk.

De aangetoonde verontreinigingen vormen vanwege het regionale karakter geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Hinderlijke bedrijvigheid

Niet-agrarische bedrijvigheid

In en in de omgeving van het plangebied is geen niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor voorgestane ontwikkeling.

Agrarische bedrijvigheid

Op 30 januari 2008 heeft de gemeenteraad de verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening is het gemeentelijke beleid op het gebied van agrarische geurhinder vastgelegd. Voor de bebouwde kommen in de gemeente is een maximale voorgrondbelasting van $1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ vastgesteld. Voor een aantal ontwikkelingslocaties, waaronder Uitbreiding Lierop, is voor de voorgrondbelasting een norm van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ vastgesteld.

Om te beoordelen of geurhinder een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de Wet geurhinder en veehouderij. Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderij en anderzijds de toekomstige bewoners van de woningen. De veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De bewoners hebben belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat. Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen.

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

Voorafgaand aan het vaststellen van de geurverordening is door de Milieudienst SRE een gebiedsvisie opgesteld (rapportage oktober 2007). In de gebiedsvisie is onderzocht welke normen moeten worden gehanteerd om te komen tot een aanvaardbaar evenwicht tussen enerzijds het woon- en leefklimaat en anderzijds de belangen van de veehouderijen.

Uit de berekeningen blijkt dat de achtergrondbelasting in het plangebied in de huidige en de toekomstige situatie minder dan $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Hiermee is sprake van een goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat (hinderpercentage maximaal 12%). Daarmee is een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd.

Daarnaast is de voorgrondbelasting van het bedrijf Berkeindje 3 in beeld gebracht. Uit de berekeningen is gebleken dat de voorgrondbelasting op de rand van het plangebied minder bedraagt dan $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de veehouderij niet worden geschaad door de ontwikkelingen in het plangebied. Vanwege het aspect geurhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van circa 83 woningen (direct bestemd). Hiermee wordt het aantal van 500 woningen niet overschreden. Onder de nieuwe regelgeving is een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek derhalve niet langer noodzakelijk.

5.5 Externe veiligheid

Het plan bevat geen (nieuwe) risicovolle bedrijven en is niet in de nabijheid gelegen van risicovolle bedrijven of punten. Er is geen lokaal beleid aanwezig voor officiële transportroutes gevaarlijke stoffen. Op ruime afstand van het plangebied zijn rijksweg A67 en de Kanaaldijk gesitueerd. Hier is in principe elke vorm van transport toegestaan. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze routes.

5.6 Waterhuishoudkundige aspecten

Aanleiding en doel

Door de Nota Ruimte en eerder de Vijfde nota op de Ruimtelijke Ordening krijgt met het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor heeft de wetgever de watertoets in het leven geroepen. Deze is sinds 1 november 2003 verplicht. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op het watersysteem in en rondom het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Basis voor de 'watertoets' is het waterplan van de gemeente Someren. Dit is beschreven in paragraaf 2.3.3.

Beleid en leeswijzer van deze paragraaf

In paragraaf 2.3.3 zijn samengevat de volgende beleidsprincipes van de gemeente Someren en Waterschap Aa en Maas geformuleerd:

- hydrologisch neutraal bouwen;
- het doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer;
- het gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.

In onderstaande drie subparagrafen wordt ingegaan op deze beleidsprincipes en hoe deze uitgewerkt zijn voor deze woningbouwlocatie.

5.6.1 Hydrologisch neutraal bouwen

De toekomstige effecten van ingrepen in de huidige waterhuishoudkundige situatie dienen in alle gevallen 'hydrologisch neutraal' te zijn. Dat wil zeggen, dat in de toekomstige situatie op waterhuishoudkundig gebied in elk geval geen negatieve effecten mogen optreden wanneer veranderingen in de huidige situatie worden aangebracht.

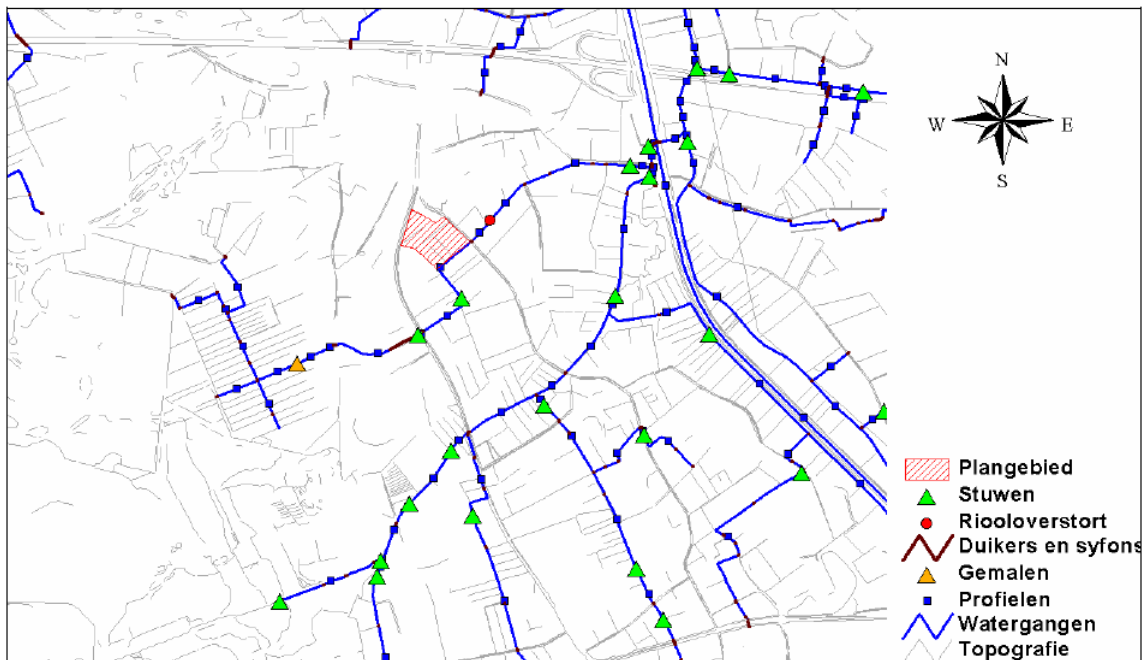
In opdracht van Croonen Adviseurs heeft Geofox-Lexmond b.v. een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor de uitbreidingslocatie aan de zuidzijde van de woonkern Lierop (april 2006). Het waterhuishoudkundig plan is opgenomen als bijlage in het separate bijlagenboek bij deze toelichting. Dit onderzoek concludeerde dat naast de waterhuishoudkundige maatregelen, benodigd ter compensatie van het hemelwater als gevolg van de toegenomen verharding door het plan, het plangebied ook is gelegen in een inundatiegebied. Hoe omgegaan wordt met de compensatie van het hemelwater wordt beschreven in de subparagrafen 5.6.2 en 5.6.3. Onderstaand wordt nader ingegaan op de ligging in het inundatiegebied.

Het plangebied is in de huidige situatie gelegen in een inundatiegebied. Hierbij moet rekening worden gehouden met een inundatiefrequentie van eens in de 100 jaar of vaker. Om woningbouw mogelijk te maken is een ophoging van het plangebied noodzakelijk. Als gevolg hiervan zal het gebied niet meer kunnen inunderen, waardoor het water op een andere locatie tot wateroverlast kan leiden. Dit is niet in overeenstemming met het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Hoe hiermee om te gaan is onderwerp van onderzoek geweest. Dit onderzoek is uitgevoerd door Royal Haskoning (juli 2009). In het separate bijlagenboek bij deze toelichting treft u aan het onderzoek 'Effectbepaling van uitbreiding Lierop op waterberging en inventarisatie oplossingsrichtingen'. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste effecten en de gekozen oplossing.

Effect bepaling

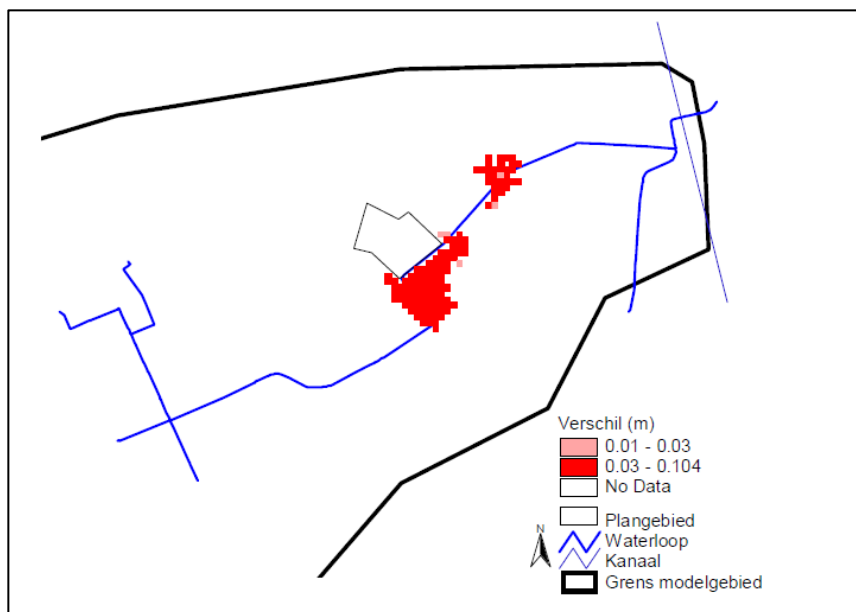
Om de effecten van de ophoging van het plangebied in kaart te brengen is eerst de T=100 waterstandsituatie bepaald. Hiervoor is een 100-jarige meereeks van het huidige klimaat gebruikt. Uit de modelberekeningen blijkt dat de hoogste waterstand optrad op 9 februari 1946. Voor het toekomstige klimaat is aangenomen dat de hoogste waterstand in dezelfde periode bereikt wordt. Inundaties in het plangebied worden veroorzaakt door hoge waterstanden in de Kleine Aa, die zorgen dat water uit de Meervensche Loop niet afgevoerd kan worden. De inundaties zijn voor het overgrote deel het gevolg van grote landelijke afvoer. Het stedelijke water uit de kern van Lierop levert een zodanig kleine bijdrage aan de totale afvoer dat het geen invloed op de inundaties heeft.

De T=100 waterstandsituatie (klimaat 2050G+) is vervolgens voor de oorspronkelijke en toekomstige situatie met het model (inclusief 2Dgrid) doorgerekend. Uit deze berekeningen is gebleken dat de afname van waterberging als gevolg van de ophoging ter plaatse van de uitbreidingslocatie $\pm 8.000 \text{ m}^3$ water is.



Ligging plangebied in hydrologisch systeem

Door de ophoging nemen de hoogtes van waterstanden tijdens inundaties in de directe omgeving van het plangebied toe. Aan de overzijde van de Meervensche Loop (ter hoogte van het plangebied) en naast de woonwijk Balisboom neemt het geïnundeerde oppervlak toe. Langs de Kleine Aa en verder benedenstrooms is er geen effect van de ophoging van het plangebied. De uitbreiding heeft geen verhoogde afvoerpiek tot gevolg door de sifon onder de Zuid-Willemsvaart.



Ligging berekend verschil tussen inundaties in oorspronkelijke en toekomstige situatie (bij T=100 klimaat 2050 G+) (oorspronkelijk=huidig en ophoging=toekomst)

Bovenstaande effecten zijn besproken met het waterschap Aa en Maas. Hierin gaf het waterschap aan dat de toenames in waterstanden en inundaties in principe niet binnen hun beleid is toegestaan. Wel werd in gezamenlijkheid de wateropgave van 8.000 m³ vastgesteld. Deze is vervolgens gebruikt om de oplossingen te inventariseren.

Oplossingsrichting

Volgend uit het uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen, heeft het de voorkeur om de waterbergingsopgave op te lossen in het gebied waar deze ontstaat, dus in het plangebied zelf. De beste oplossing binnen het plangebied Uitbreiding Lierop is door een deel van het plangebied naast de Meervensche Loop in te richten als waterbergingsgebied. Dit is echter niet voldoende om de totale waterbergingsopgave van 8.000 m³ te realiseren. Totaal biedt deze oplossing ongeveer een compensatie van 1.125 m³. De overige eventuele oplossingen binnen de woonwijk zijn niet geschikt om de regionale waterbergingsopgave te compenseren of maken gebruik van dezelfde ruimte. Voor de resterende 6.875 m³ moet buiten het plangebied een oplossing gezocht worden.

Een goede oplossing is om samen met Waterschap Aa en Maas, het gebied dat zij hebben aangeduid als voorkeurslocatie voor regionale waterberging te gebruiken. In de omgeving van Lierop heeft het waterschap een potentieel regionaal waterbergingsgebied aangewezen nabij de doorgang van de Kleine Aa onder de Zuid-Willemsvaart en dan hoofdzakelijk gelegen ten zuiden van de Laan ten Boomen. Dit is een gunstige locatie voor waterberging en het Waterschap heeft hier ook een verantwoordelijkheid liggen voor het oplossen van de regionale wateropgave. De resterende 6.875 m³ ter compensatie van de uitbreidingslocatie kan hier goed gelokaliseerd worden.

Bovenstaande oplossing is besproken met Waterschap Aa en Maas en ook aan hun dagelijks bestuurlijk voorgelegd. In een brief van 3 november 2009 gaven zij aan drie argumenten te bezitten waarom deze oplossing niet de meest wenselijke oplossing is. In de eerste plaats omdat de functie van waterberging vanwege de relatief slechte waterkwaliteit in dit geval niet goed te combineren is met de natuurfunctie van De Oetert. In de tweede plaats omdat het nog allerminst zeker is dat het reserveringsgebied ook echt voor waterberging wordt ingericht. In de komende jaren moet inzet van dit reserveringsgebied voor waterberging worden afgewogen tegen andere mogelijke maatregelen die moeten voorkomen dat er (te vaak) wateroverlast optreedt. Als derde argument noemt het dagelijks bestuur dat de planning van de woningbouwontwikkeling en de eventuele realisatie van zo'n waterberging niet parallel lopen.

Het waterschap Aa en Maas opteert als oplossing voor (enigszins) compensatie aan de overzijde van de Meervensche Loop en verzoekt de gemeente dit nader uit te werken. Deze uitwerking kent een grote bandbreedte; de maatregel kan variëren van het enkel plaatsen van een stuw (in combinatie met een schadeovereenkomst met de grondeigenaar) tot aankoop en afgraving. De gemeente gaat deze nadere uitwerking verrichten. Een concept uitwerking wordt besproken met het waterschap. Afhankelijk van de uitwerking is mogelijk een ontheffing van de Keur vereist.

In bovengenoemde brief heeft het waterschap verzocht om de oplossingsrichting vast te leggen in het voorliggend bestemmingsplan. Deze paragraaf voorziet hierin.

5.6.2 Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer

Bij een toename in het verharde oppervlak betekent dit dat het hemelwater afkomstig van het toegenomen verharde oppervlak volgens de voorkeursvolgorde (hergebruik / infiltratie / berging / afvoer) verwerkt dient te worden. Bij de beschrijving van deze voorkeursvolgorde wordt ervan uitgegaan dat het maaiveld tot minimaal 22,7 m+NAP wordt opgehoogd.

Hergebruik

Het Waterplan Gemeente Someren maakt de bewuste keuze dat hergebruik van hemelwater alleen wordt overwogen bij grootschalige voorzieningen zoals scholen en niet bij particuliere woningen. Argumenten liggen in de afdwingbaarheid (geen toetsinggrond aanvraag bouwvergunning), de handhaafbaarheid en het gewenste onderhoud.

Deze keuze laat onverlet dat indien particulieren er zelf voor kunnen kiezen om het regenwater te hergebruiken, de gemeente dit positief zal benaderen. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het verlenen van een binnenplanse ontheffing.

Infiltratie en buffering

Na overleg met verschillende partijen en met inachtneming van de kosten, de bouwkundige consequenties van de aanleg en de onderhoudswerkzaamheden van vegetatiedaken, wordt de toepassing van vegetatiedaken niet reëel geacht voor de toekomstige woonwijk.

Op grond van onder andere locatiespecifieke omstandigheden zijn er voldoende kansen om het water in het gebied te infiltreren. Doordat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ten opzicht van het maaiveld relatief hoog is gelegen wordt geen gebruik gemaakt van ondergrondse infiltratie. Bovengrondse berging van hemelwater, waarbij de bergende voorziening tevens als infiltratievoorziening werkt, is een goede haalbare oplossing. In subparagraaf 5.6.3 wordt hier nader op ingegaan.

Afvoer

Wanneer bovenstaande voorzieningen niet afdoende blijken te zijn (bijvoorbeeld bij extreme regenval) is afvoer van het hemelwater de enige alternatieve methode. Bij voorkeur vindt deze afvoer richting het oppervlaktewater plaats.

5.6.3 Omgang met hemelwater

Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij het ontwerp en de dimensionering van het hemelwatersysteem zijn de randvoorwaarden en eisen, vastgesteld door het rijk, door Waterschap Aa en Maas en de gemeente Someren, meegenomen. De voornaamste eisen zijn hieronder vermeld:

Randvoorwaarde bij een ruimtelijk plan is om hydrologisch neutraal te bouwen.

De gewenste situatie dient te worden getoetst aan een regenbui van $T=25$ waarbij 32,6 mm geborgen dient te worden in 60 minuten en 42,9 mm geborgen dient te worden in 240 minuten.

De maximale toelaatbare afvoer vanuit nieuwe stedelijke gebieden bedraagt 0,53 l/s/ha in gebieden waar de GHG > 0,8 m is.

Dit geldt voor het noordelijk gedeelte van het plangebied. In het inundatiegebied ligt de GHG over het algemeen zeer dicht onder het maaiveld.

Ontwerp hemelwatersysteem

Aan de hand van de lokale geohydrologische karakteristieken, de eisen van waterschap Aa en Maas en de voorgestelde gewenste invulling van het plangebied, zoals aangegeven door de gemeente Someren, is gekeken naar geschikte oplossingen voor het infiltreren en bergen van hemelwater in het plangebied.

De in het algemeen gehandhaafde ontwateringsnorm bedraagt 0,7 m ten opzichte van het toekomstige straatpeil. Dit wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) minimaal 0,7 m onder het toekomstige straatpeil dient te liggen. De GHG voor het plangebied in de huidige situatie wordt geschat op circa 22,0 m +NAP. Op basis van een aantal hoogtemetingen blijkt het maaiveld ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied (fase 1) gelegen op circa 21,9 tot 22,3 m+NAP. Het huidige maaiveld dient dan ook opgehoogd te worden tot een niveau van minimaal 22,7 m+NAP.

Daar waar de ruimte ingericht wordt voor groen en water zou het huidige maaiveldniveau (grotendeels) gehandhaafd kunnen blijven. Door het huidige maaiveld gedeeltelijk te verwijderen en te voorzien van grondverbetering, ontstaat er een verlaagde groenzone die dienst doet als infiltratievoorziening. Het hemelwater wordt via een infiltratierolering naar deze groenzone geleid, waar het kan infiltreren.

Dimensionering hemelwatersysteem

De hoeveelheid regenwater die middels bovengenoemde infiltratievoorziening kan worden afgekoppeld (en op de locatie zelf kan worden geïnfiltreerd en of geborgen) hangt sterk af van de infiltratiecapaciteit en de effectieve berging van de voorziening.

Bij de dimensionering van de verlaagde groenzones is uitgegaan van een gemiddelde diepte van 0,4 meter en een k-waarde van 1 m/dag. Door de bovenste laag te voorzien van grondverbetering zal het water in de verlaagde groenzone makkelijker kunnen infiltreren. Uit de berekeningen blijkt dat in fase 1 in totaal een oppervlak van 3.300 m² dient te worden ingericht als verlaagde groenzone. In fase 2 gaat dat in totaal om 2.500 m². Fases 1, 2 en op een later moment ook fase 3 gecombineerd, leveren een berging van in totaal circa 3.420 m³ op. Deze wordt gesitueerd aan de zuidzijde van het plangebied.

Overige opmerkingen

Goed en regelmatig onderhoud moet voorkomen dat de infiltratiecapaciteit van de groenzone in de loop van de tijd terugloopt door het dichtslibben van de bovenlaag. De voorziening moet dan ook dusdanig aangelegd worden dat onderhoud goed mogelijk is. Er zal zo min mogelijk gebruik gemaakt worden van steile taluds. In het plangebied wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van open verhardingen (klinker, open tegels). De ophoging van het terrein zal leiden tot een verbetering van de infiltratiemogelijkheden in dit opgehoogde gedeelte. Door gebruik te maken van open verhardingen zal een gedeelte van het hemelwater ter plaatse kunnen infiltreren.

5.7 Kabels en leidingen

Rondom het gebied zijn diverse leidingen aanwezig. Deze zijn gelegen in of naast de Somerenseweg en Kromvenweg. Bij de bouw van de woningen dient rekening gehouden te worden met deze leidingen.

Ten zuiden van het plangebied ligt een riooltransportleiding. Ter plaatse van deze leiding is over een strookbreedte van 7 meter een zakelijk recht gevestigd. In dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Leiding-Riool' opgenomen waarin de beschermingszone van deze leiding is vastgelegd.



Indicatief stedenbouwkundig voorstel Uitbreiding Lierop

6 PLANBESCHRIJVING

In de volgende paragrafen wordt het plan Uitbreiding Lierop beschreven, zoals het in zijn totaliteit ontwikkeld kan worden. Nadrukkelijk dient hierbij vermeld te worden dat het een stedenbouwkundig voorstel is. Dit voorstel zal nog nader uitgewerkt worden. Het bestemmingsplan is dusdanig flexibel opgezet dat dit mogelijk is. Het doel van het stedenbouwkundig voorstel is met name het tonen van de hoofdopzet van het nieuwe woongebied en te laten zien dat binnen de regels van dit bestemmingsplan een kwalitatieve invulling van het gebied realiseerbaar is.

Het (indicatief) stedenbouwkundig voorstel is op de pagina hiernaast weergegeven.

6.1 De randen van het woongebied

Somerenseweg

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Somerenseweg. Deze weg blijft in haar ruimtelijke opzet gehandhaafd, waardoor het karakter van entree met karakteristieke laanbeplanting herkenbaar blijft. Uit akoestische overwegingen zal de snelheid van de Somerenseweg ter plaatse van het plangebied verlaagd worden van 80 km/uur naar 50 km/uur. Ter plaatse van de aansluiting van het plangebied op de Somerenseweg wordt een rotonde gerealiseerd. De rotonde markeert de nieuwe entree van Lierop. De historische lintstructuur van de Groenstraat wordt doorgezet langs de Somerenseweg, tot aan de nieuwe rotonde. De lintbebouwing bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen. De woningen zijn redelijk dicht op elkaar gesitueerd, om op deze manier de entree van Lierop te begeleiden.

Kromvenweg

De Kromvenweg vormt de noordelijke grens van het plangebied. De ruimtelijke opzet van de weg blijft gehandhaafd. De bestaande lintbebouwing aan de Kromvenweg wordt verder doorgezet in zuidelijke richting. Hier is gekozen voor een verkaveling met overwegend vrijstaande woningen met variërende perceelsmaten, waardoor aangesloten wordt op de relatieve openheid van de bestaande lintbebouwing. Op die manier wordt de landelijke sfeer van de Kromvenweg benadrukt. Op de Kromvenweg mondt de zuidelijke ontsluitingsweg uit, zodat hierop in het ontwerp voor de afronding van het plan Balisboom aangehaakt kan worden.

Zuidelijke begrenzing

De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Meervensche Loop. Voorliggend bestemmingsplan maakt uitsluitend de bouw mogelijk van fase 1 en 2 van de uitbreiding. Derhalve zal het gebied tussen fase 1 en de Meervensche Loop de bestaande functie behouden. Dit gebied gaat wel een belangrijke rol vervullen voor de waterberging ten gevolge van de realisatie van fase 1 en 2. De dorpsrand wordt derhalve gevormd door de woningen in het zuidoosten van fase 1. Deze woningen worden gescheiden van het agrarisch gebied door een brede groenzone die ook bij de realisatie van fase 3 behouden zal blijven. De woningen aan de randen zijn georiënteerd richting het buitengebied, waardoor de groenstrook daadwerkelijk onderdeel uitmaakt van het woongebied.

In paragraaf 6.5 wordt kort ingegaan op de invulling van fase 3. Voor dit gebied is reeds een stedenbouwkundige schets vervaardigd die als basis zal dienen voor de verdere uitwerking.

6.2 Verkeersstructuur in het woongebied

Entrees

Het nieuwe woongebied krijgt drie entrees:

- een entree ter plaatse van de nieuwe rotonde aan de Somerenseweg;
- een entree aan de Kromvenweg, ter plaatse van de Luitenakker/Bruseldonk;
- een entree aan de Kromvenweg aan de zuidkant van het woongebied.

Op deze manier ontstaat een gelijke verdeling van toegangen tot het woongebied.

Hoofdroute

De centrale ontsluitingsroute van het nieuwe woongebied wordt gerealiseerd tussen de nieuwe rotonde aan de Somerenseweg en de Kromvenweg. De ontsluiting sluit aan op de Luitenakker/Bruseldonk in het bestaande woongebied van Lierop. Qua verkeersstructuur haakt het nieuwe woongebied dan ook aan op het bestaande woongebied van Lierop. De hoofdroute onderscheidt zich door haar profiel van de overige woonstraten en vormt daarmee een ruimtelijke drager van het woongebied. Aan beide zijden wordt een trottoir gerealiseerd en de route wordt aan beide zijden begeleid met laanbeplanting.

Woonstraten

Vanuit de centrale ontsluitingsroute lopen enkele woonstraten het woongebied binnen. In noordelijke richting loopt één woonstraat rondom het centrale groengebied, waarlangs bebouwing is gesitueerd. In zuidelijke richting lopen drie woonstraten. De drie woonstraten richting het buitengebied hebben een rechte loop. Op het moment dat men de straat inrijdt krijgt men zicht op het open landschap ten zuiden van het plangebied. Dit zorgt voor een verrassend effect. De drie noord-zuidgerichte woonstraten komen bij elkaar in een woonstraat die parallel loopt aan de zuidgrens van het plangebied en uitmondt in de Kromvenweg. Om het contrast met de hoofdroute te vergroten, zijn de woonstraten bescheidener in hun profilering.

Parkeren

De gemeentelijke parkeernormen zijn als volgt:

- vrijstaande woningen: 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, of 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats in de openbare ruimte;
- halfvrijstaande woningen met een perceelsoppervlak > 300 m²: 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, of 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats in de openbare ruimte;
- halfvrijstaande woningen met een perceelsoppervlak < 250 m²: 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein en 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied;
- geschakelde woningen: 1 parkeerplaats op eigen terrein en 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied;
- rijwoningen: 2 parkeerplaatsen per woning in het openbaar gebied (zo mogelijk 1 parkeerplaats op eigen terrein).

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein (vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen) en langs alle straten, met uitzondering van de centrale ontsluitingsroute. In het plangebied kan aan de gemeentelijke parkeernorm worden voldaan.

6.3 Groen- en waterstructuur in het woongebied

De hoofdgroenstructuur voor de uitbreiding van Lierop draagt bij aan een goede oriëntatie en aan een goede woonkwaliteit. Temeer omdat hij niet uit losse elementen, maar uit een samenhangend raamwerk bestaat. Er zal gebruik gemaakt worden van gebiedseigen beplantingen. Naast een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kan de hoofdgroenstructuur worden ingezet voor duurzaam waterbeheer.

De hoofdgroenstructuur is als volgt opgebouwd:

Centraal groengebied

Centraal in het woongebied komt een groene verblijfsruimte. De omliggende woningen worden op deze ruimte georiënteerd. De ruimte is dusdanig groot dat er een speelvoorziening gerealiseerd kan worden. De centrale positie van deze groenzone en de zichtbaarheid vanuit de woonstraten maakt hem markant binnen het woongebied. Dit centrale groengebied heeft geen functie in de waterhuishouding, er zal geen infiltratie/retentie plaatsvinden in deze zone.

Groen-/waterzone aan west- en zuidkant

Aan de westkant van het woongebied wordt een groenzone gerealiseerd, als overgang naar het buitengebied. Deze groenzone krijgt ook een waterhuishoudkundige functie. Hij zal dienen als infiltratie/retentiezone. Ten zuiden van het woongebied wordt de waterbergingsopgave van 8.000 m³ opgelost. Dit gebied wordt ingericht als waterbergingsgebied. Dit gebeurt zodanig dat te zijner tijd fase 3 gerealiseerd kan worden, zonder dat dit ten koste gaat van het waterbergingsgebied. Met het waterbergingsgebied wordt een zachte overgang naar het buitengebied gecreëerd. Tevens vindt op die manier een landschappelijke afronding van het woongebied plaats.

Groen in straatprofielen

De centrale ontsluitingsroute wordt begeleid door middel van een laanbeplanting aan beide zijden van de weg. Deze beplanting sluit aan op de laanbeplantingen van de Somerenseweg en Kromvenweg. Ook langs de overige straten wordt groen aangelegd. Tenslotte is er sprake van diverse doorkijkjes vanuit het woongebied naar het open landschap.

6.4 Bebouwingsstructuur in het woongebied

Binnen het nieuwe woongebied ten zuiden van Lierop worden diverse woningtypes gerealiseerd. Aan de rand wordt met name open en halfopen bebouwing gerealiseerd, in het gebied is voornamelijk sprake van halfopen en gesloten bebouwing. In het plan is rekening gehouden met een differentiatie die spoort met het indicatieve woningbouwprogramma, zoals dit in de Ruimtelijke Woonvisie van de gemeente Someren is opgenomen.

Aan de Somerenseweg en Kromvenweg wordt lintbebouwing gerealiseerd, die gekenmerkt wordt door een individueel karakter. De dichtheid aan de Somerenseweg is wat hoger dan aan de Kromvenweg, dit om de entree van Lierop te benadrukken en te begeleiden.

Aan de zuidrand van het woongebied wordt open bebouwing gerealiseerd, om op die manier een zachte overgang naar het buitengebied te creëren.

In het stedenbouwkundig voorstel zijn rondom de centrale groenplek voornamelijk twee-onder-één-kapwoningen, geschakelde woningen en aaneengebouwde woningen beoogd.

Langs de noord-zuidgerichte woonstraten bevinden zich zowel rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, als vrijstaande woningen. Voor de woningen in het plan wordt hoofdzakelijk gedacht aan particulier opdrachtgeverschap. Dat wil zeggen dat de toekomstige bewoner zelf de kavel koopt en een woning ontwerpt en vervolgens zelf bouwt of laat bouwen. De rijwoningen zijn primair bedoeld voor de starters. De gemeente heeft hierover prestatieafspraken gemaakt met de woningbouwstichting WoCom.

De patiowoningen bevinden zich in het zuidwesten van het plangebied en zijn met name bestemd voor senioren, aangezien zij meer behoefte hebben aan een groot woonoppervlak op de begane grond. Hierbij wordt gedacht aan Particulier Opdrachtgeverschap en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld in samenwerking met de stichting SIR55.

Qua karakter dienen de nieuwe woningen aan te sluiten op de bestaande dorpse bebouwing van Lierop. Dit betekent een traditionele woning met een kap, uitgezonderd de patiowoningen, die qua materiaal, kleur en detaillering aansluit op de bestaande bebouwing. De woningen zullen gebouwd worden in één of twee lagen met kap. Derhalve is in voorliggend bestemmingsplan een maximale goothoogte van zes meter en een maximale nokhoogte van elf meter opgenomen. Verder wordt aandacht besteed aan de oriëntatie van de woningen. De woningen zijn allen op de woonstraten georiënteerd. Speciale aandacht gaat uit naar hoeksituaties. Hier wordt gestreefd naar een tweezijdige oriëntatie (dus ook gevelopeningen aan de zijkanten van de woningen). Dit komt tevens de sociale veiligheid ten goede.

In de noordoostelijke hoek van de centrale groenplek is de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een woonwagenlocatie. Hiervoor zijn twee woonpercelen gereserveerd.

De argumentatie voor de situering van de woonwagenstandplaats ligt in praktische, stedenbouwkundige en planologische redenen. Allereerst heeft de gemeenteraad in november 2006 besloten dat in bestemmingsplannen voor nieuwe woongebieden in alle kernen een locatieaanduiding voor bijzondere woonvorm op te nemen. Aanleiding hiervoor was de woonvraag van een nieuwe generatie zigeuners.

Planologisch argument

Fase 3 van de uitbreiding kan door de ligging binnen de Regionale Natuur- en Landschap Eenheid nog niet worden bebouwd. Er ligt een bestuurlijk afspraak met de provincie Noord-Brabant dat bij de eerst volgende herziening van het Reconstructieplan De Peel deze begrenzing veranderd, waardoor woningbouw wel mogelijk wordt. Nu kent deze fase nadrukkelijk al wel een rol voor het bestemmingsplan als waterinfiltratie- en waterbergingsgebied. Om te voldoen aan het standpunt van de gemeenteraad dat in ieder nieuw bestemmingsplan een locatieaanduiding voor een woonwagenstandplaats opgenomen dient te worden, kan niet gewacht worden op de uitvoering van fase 3.

Praktische argumenten en stedenbouwkundige redenen

Fase 1 van de uitbreiding is reeds uitgegeven. Voor een deel ligt in fase 2 een bouwclaim. Hierop is de situering van de woonwagenstandplaats ook niet mogelijk. De Somerenseweg is en blijft de entree van de kern Lierop vanuit het zuiden. Stedenbouwkundig is het minder gewenst als een aantal woonwagens met hun specifieke verschijningsvormen (lage goot en nokhoogte, geringe breedte) hierop worden georiënteerd. Gelet op de bovenstaande argumenten blijft dus enkel de situering aan de noord-, oost- en westzijde van het Gildeplantsoen over. In het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen was de woonwagenstandplaats gesitueerd in de hoek van dit plantsoen. Argumentatie lag in dat de situering van een geringere goot- en eventuele nokhoogte, midden in een straatwand ongewenst is.

Gelet op ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente besloten de situering van de mogelijke woonwagenstandplaats te wijzigen naar de noordzijde van het plantsoen. Hierdoor worden de eventuele woonwagens meer geïntegreerd in het straatbeeld waardoor een subjectief 'kampjegevoel' wordt voorkomen, kennen ze kleinere percelen wat de kans op andersoortige activiteiten verminderd en is er visueel meer toezicht. Op deze wijze wordt ook met de woonwagenstandplaatsen in het uitbreidingsplan Someren-Heide Zuid omgegaan.

6.5 Fasering

Fase 1 en 2

De ruimtelijke fasering voor het woongebied is als volgt:



Fase 1



Fase 1+2



Fase 1+2+3

Fase 1 biedt hiermee de mogelijkheid om de woningbouwplanning 2008-2009 te huisvesten

Zowel fase 1 als fase 2 zijn in dit bestemmingsplan direct bestemd als 'Woondoeleinden 2' met daarin bouwvlakken en bebouwingstypen. Op twee plekken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze plekken worden in een later stadium verder uitgewerkt.

Fase 3

De realisatie van de woningen in fase 3 is niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het gebied, ten noorden van de Meervensche Loop, is wel meegenomen binnen de plangrenzen.

Het gebied wordt namelijk ingericht als waterbergingsgebied. Dit kan binnen de bestemming 'Agrarisch'. Dit is ook de vigerende bestemming van het gebied.

Door het opnemen van het gebied binnen de plangrenzen wil de gemeente laten zien dat dit gebied in de toekomst in aanmerking komt voor uitbreiding. Op dit moment is een eerste stedenbouwkundige impressie vervaardigd die als onderdeel van het totale stedenbouwkundig plan is opgenomen.

In dit gebied wordt een groot deel ingeruimd voor groenvoorzieningen, zowel aan de randen als in de wegprofielen. Het bebouwd gebied betreft een soort eiland met een groene omkadering. Hiermee wordt een zachte overgang naar het landelijke gebied gecreëerd. In deze fase worden uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen worden georiënteerd op de woonstraten en de hoekwoningen krijgen een tweezijdige oriëntatie.

6.6 Beeldkwaliteit

Deze beeldkwaliteitparagraaf is een integrale visie voor de gehele ontwikkelingslocatie Uitbreiding Lierop om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit in de looptijd van het project te waarborgen. Beeldkwaliteit is voor de welstandscommissie een houvast om individuele bouwplannen te toetsen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel. Beeldkwaliteitplannen vormen de schakel tussen stedenbouw en architectuur. Een goede mix tussen enerzijds individuele wensen en anderzijds een samenhangend totaalbeeld is van belang. Elk individueel kavel met bebouwing moet voldoen aan de richtlijnen die tegemoet komen aan zowel de individuele wensen als de groepswensen. Het beeldkwaliteitplan is dienstbaar aan de functionaliteit van de woonwijk en bevat duidelijke regels en aanbevelingen.

Door middel van dit toetsingskader wordt samenhang gecreëerd tussen de gebouwen, de terreininrichting van de individuele kavels en het openbaar gebied.

In de volgende subparagrafen worden de Beeldkwaliteitseisen voor de ontwikkelingslocatie Uitbreiding Lierop beschreven.

Visie Lierop zuid

De stedenbouwkundige structuur van de uitbreiding Lierop zuid is gebaseerd op een aantal krachtige karakteristieken vanuit de directe omgeving. Het stedenbouwkundige plan gaat uit van een geleidelijke overgang vanuit het dorp naar het open landschap. De geleidelijke overgang wordt gerealiseerd door de groenstructuur en verkeersstructuur aan elkaar te koppelen. Hierdoor ontstaat de situatie dat er directe zichtrelaties ontstaan vanuit de ontwikkelingslocatie naar het landschap.

De centrale groenplek heeft in het ontwerp enerzijds een interne kwaliteit, anderzijds vormt de centrale groenplek zichtrelaties naar het landschap. De randen van de ontwikkelingslocatie worden vorm gegeven als een diverse rand met dorpse allure. De geleidelijke overgang (rand) naar het buitengebied is ook te zien binnen de bebouwingstypologieën.

De voorliggende beeldkwaliteitparagraaf is opgesteld om de gewenste kwaliteit te waarborgen. de beeldkwaliteit heeft betrekking op de verschijningsvorm, detaillering en materialisering van het ontwerp.

Beeldkwaliteit algemeen

Voor de ontwikkelingslocatie is een stedenbouwkundige visie opgesteld. In deze visie wordt de structuur, woningtypologieën, situering van de woningen en inrichtingssfeer van de openbare ruimte vastgesteld. De ontwikkelingslocatie dient een 'dorps karakter' te krijgen met een grote diversiteit aan woningtypologieën en een groene uitstraling van de openbare ruimte.

In de directe omgeving van het plangebied is een grote diversiteit aan bebouwingstypologieën, kleur en materiaalgebruik te zien. De woningen zijn divers qua architectuur en massaopbouw, waarbij wel zadeldaken en baksteen als materiaal het meeste voorkomt. Voor de ontwikkelingslocatie is ervoor gekozen om een zekere samenhang na te streven aan de randen (linten) en centraal in het plangebied. Er is gekozen voor een eenheid in materiaalgebruik en uitstraling per ensemble.

In het algemeen moet gedacht in massaopbouw en typologie een grote vrijheid kan komen alleen als er dan een eenheid wordt gerealiseerd met materiaal- en kleurgebruik. Daarnaast is het gewenst om een baksteenarchitectuur te realiseren die passend is binnen het 'dorpse' karakter. De diversiteit in morfologie/typologie en gevelopbouw geeft vrijheid, materiaalgebruik en kleur daarentegen worden wel vastgelegd.

Om een beeld te geven van de beoogde beeldkwaliteit is een aantal referentiebeelden opgenomen. In deze beelden is duidelijk te zien dat er vrijheid op het gebied van architectuur mogelijk is en toch een eenheid in sfeer gerealiseerd kan worden. Het plan is opgedeeld in twee bebouwingsensembles, hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de linten (Somerenseweg – Kromvenweg) en het overige plangebied.

Ensemble 1: de linten

Dit ensemble bestaat uit diverse vrijstaande woningen, de bebouwing dient qua massa, schaal en maatvoering aan te sluiten op de bebouwing aan de Somerenseweg en de Kromvenweg. Hierbij spreken we over een diversiteit van bouwmassa's: van boerderijachtige tot statige vrijstaande woningen.

Ensemble 2: velden

Bestaat uit een mix van halfvrijstaande – geschakelde woningen en rijwoningen. De bebouwing in dit ensemble heeft een meer repeterend karakter dan ensemble 1. In het stedenbouwkundig plan is een duidelijke 3-deling te herkennen. De drie delen komen deels voort uit de planfasering echter dient het hele ensemble een eenheid te vormen, maar binnen de architectonische uitwerking en materiaalgebruik kan onderscheid gemaakt worden per deel, maar met kleine afwijkingen binnen één totaal beeld.

Beeldkwaliteit per ensemble

Ensemble 1: de linten

Algemeen

Binnen het ensemble 'de linten' is het voorstelbaar een grote diversiteit binnen de lintbebouwing na te streven, repetitie in de vorm van een aantal dezelfde woningen op een rij is niet gewenst. De individualiteit binnen de lintbebouwing is dan ook maatgevend binnen de bebouwingszones langs de Somerenseweg en de Kromvenweg. De individualiteit kan tot uitdrukking gebracht worden door de massaopbouw (boerderij type - vrijstaande woning) of diversiteit in daken landschap (zadel tot plat) en geaccentueerd worden door een specifieke gevelindeling.



Sfeerbeelden
ensemble 1: de linten

Het materiaal- en kleurgebruik voor deze woningen dient in samenhang gerealiseerd te worden in dit ensemble. Hieronder worden de aspecten als massaopbouw, gevelopbouw en materiaalgebruik voor dit ensemble verder toegelicht.

Massaopbouw - vorm

Als woningtypologie binnen dit ensemble wordt uitgegaan van vrijstaand woningen in diverse opbouw en plaatsing langs de linten. Woningen kunnen zowel in de breedte als in de lengte ontwikkeld worden, afhankelijk van de kavelbreedte. De hoofdmassa moet duidelijk waarneembaar zijn ten opzichte van de overige gebouwdelen. De basisvorm bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met (zadel)kap. De toegestane hoogte is op de verbeelding aangegeven. Bij hoekwoningen kan een accent of verbijzondering gerealiseerd worden in de vorm van een afwijkende kaprichting, kapvorm of kaphoogte. Uitbouwen en overstekken en verdiepte kozijnen vergroten de architectonische kwaliteit van de woning.

Oriëntatie

Woningen dienen altijd georiënteerd te worden op de openbare ruimte, wegen. In hoeksituaties dient de bebouwing een dubbele oriëntatie te krijgen. Het is dan ook wenselijk gevelopeningen/entree in de zijgevel op te nemen als verbijzondering. Binnen dit ensemble is het wenselijk de bebouwing zowel met langsidevel of kopgevel naar het lint te oriënteren.

Gevels

Individualiteit en diversiteit van de woning staat centraal bij de woningen binnen dit ensemble. Het is wenselijk om iedere woning individueel te behandelen qua gevelopbouw en raamindeling. Zo ontstaat er een divers beeld en wordt repetitie en eenvormigheid voorkomen.

Dakvormen

Woningen dienen altijd beëindigd te worden, dit kan in de vorm van een zadeldak of plat dak met een duidelijke overstek. Ook kan gedacht worden aan een samengesteld dak.

Gebogen daken en lessenaarsdaken zijn niet gewenst binnen het beeld van de linten. De dakhelling dient zich te bevinden tussen de 40° en 50°.

Basismateriaal en kleurstelling

De bebouwing dient uitgevoerd te worden in baksteen, waarbij de schuine daken in gebakken pannen (niet glanzend, antraciet) dienen te worden uitgevoerd. Bij de kleurstelling van de baksteen is rood tot mangaan gewenst, waarbij een ingetogen kleurgebruik passend is binnen de landelijke omgeving. Tevens dienen de materialen hun eigen kleur en textuur te behouden

Accenten – verbijzonderingen

Accenten en verbijzonderingen binnen het ensemble zijn toegestaan in vorm van beperkt verschillend materiaalgebruik, rekening houden met het basismateriaal. Veelheid aan materiaalgebruik dient per woning echter geminimaliseerd te worden en dient in samenhang bekeken worden. Accenten dienen uitgevoerd te worden in één natuurlijk materiaal zoals riet, hout of stucwerk (keimwerk).

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen aan de voorzijde of zijkant grenzend aan de openbare ruimte dienen zacht/groen van karakter zijn in de vorm van gebiedseigen afscherming (beukenhagen of taxus). Overige erfafscheidingen dienen in samenhang met bebouwing ontworpen te worden in combinatie met hekwerk en natuurlijk groen. Bij gebouwde erfafscheidingen is van belang dat er voldoende gelding aanwezig is.

Ensemble 2: de velden

Algemeen

Binnen het ensemble 'de velden' dient een eenheid gerealiseerd te worden binnen het materiaalgebruik waardoor er een groter vrijheid ontstaat voor de architectuur. De architectuur dient ingetogen van karakter te zijn om aan te sluiten op het dorpse karakter van Lierop.

Het materiaal- en kleurgebruik voor deze woningen dient in samenhang gerealiseerd te worden in dit ensemble. Hieronder worden deelaspecten als massaopbouw, gevelopbouw en materiaalgebruik voor dit ensemble verder toegelicht. Als woningtypologie binnen wordt dit ensemble uitgegaan van rijwoningen, schakelde woningen of vrijstaande woningen. De hoofdmassa moet duidelijk waarneembaar zijn ten opzichte van de overige gebouwdelen.

Massaopbouw – vorm

Binnen dit ensemble wordt in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van de bouw van rijwoningen, geschakelde- en vrijstaande woningen. Om binnen de diversiteit aan woningbouwtypen toch eenheid te creëren dient de hoofdmassa duidelijk waarneembaar te zijn ten opzichte van de overige gebouwdelen.

De basisvorm bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met zadeldak. De toegestane hoogte is op de verbeelding aangegeven. Bij hoekwoningen kan een accent of verbijzondering gerealiseerd worden in de vorm van een afwijkende kaprichting of kaphoogte. Uitbouwen en overstekken en verdiepte kozijnen vergroten de architectonische kwaliteit van de woning.



Sfeerbeelden
ensemble 2: de velden



Oriëntatie

Woningen dienen altijd georiënteerd te worden op de openbare ruimte, wegen. in hoeksituaties dient de bebouwing een dubbele oriëntatie te krijgen. Het is dan ook wenselijk gevelopeningen/entree in de zijgevel op te nemen als verbijzondering. Binnen dit ensemble is het wenselijk de bebouwing zowel met langsgewel of kopgevel naar het lint te oriënteren.

Gevels

Gevels dienen een eigentijdse uitstraling en opbouw te krijgen. Hierbij moet gedacht worden aan een divers spel van open en gesloten geveldelen met een horizontale opbouw. Hoekpanden dienen een meer verticale belijning te krijgen als afronding van het blok. De 'koppen' van rijen dienen dan ook in bijvoorbeeld kleur, gevel of dakopbouw afwijkend te zijn ten opzichte van de rij.

Dakvormen

Woningen dienen altijd beëindigd te worden door een zadeldak met overstek met als basis vorm het zadeldak of samengesteld dak. Gebogen daken, plat afgedekte daken en lessenaarsdaken zijn niet gewenst binnen het beeld van de velden. De dakhelling dient zich te bevinden tussen de 40° en 50°.

Basismateriaal en kleurstelling

De bebouwing dient uitgevoerd te worden in baksteen met daken van gebakken pannen (niet glanzend, antraciet). Bij de kleurstelling van de baksteen is rood tot mangaan gewenst, waarbij een ingetogen kleurgebruik passend is binnen de landelijke omgeving. Tevens dienen de materialen hun eigen kleur en textuur te behouden

Accenten – verbijzonderingen

Accenten en verbijzonderingen binnen het ensemble zijn toegestaan in de vorm van beperkt verschillend materiaalgebruik, rekening houden met het basismateriaal. Veelheid aan materiaalgebruik dient per woning echter geminimaliseerd te worden en dient in samenhang bekeken worden. Accenten dienen uitgevoerd te worden in één natuurlijk materiaal zoals riet, hout of stucwerk (keimwerk).

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen aan de voorzijde of zijkant grenzend aan de openbare ruimte dienen zacht/groen van karakter zijn in de vorm van gebiedseigen afscherming (beukenhagen of taxus). Overige erfafscheidingen dienen in samenhang met bebouwing ontworpen te worden in combinatie met hekwerk en natuurlijk groen. Bij gebouwde erfafscheidingen is van belang dat er voldoende gelding aanwezig is.

Vaststelling beeldkwaliteitsparagraaf

De gemeenteraad heeft ingestemd met voorliggende beeldkwaliteitsparagraaf. Deze paragraaf wordt toegevoegd aan de gemeentelijke welstandsnota.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de betreffende eigena(a)r(en) in het gebied. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval heeft de gemeente alle gronden waarop een directe woonbestemming is gelegd verworven. De verwachting is dat dit op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan definitief is. De gemeente geeft deze gronden zelf uit en kan de gemaakte kosten derhalve doorberekenen in de verkoopprijs van de grond. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

8 TOELICHTING OP DE REGELS

8.1 Het juridische plan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de beoogde ontwikkelingen in het woongebied Uitbreiding Lierop. 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.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van flexibiliteit en globaliteit kan adequaat worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Voor de inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij de voorschriften van de komplannen van de verschillende kernen in Someren. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, die naar verwachting per 1 januari 2010 verplicht zullen worden gesteld.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

Agrarisch

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bodem-exploitatie met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van weidegebied en/of teelt van agrarische producten. Verder zijn water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt. De waterberging is ook specifiek als aanduiding opgenomen.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd in de vorm van erfafscheidingen tot een hoogte van 1 m. Gebouwen zijn niet toegestaan. Via ontheffing kunnen schuilgelegenheden voor vee mogelijk worden gemaakt.

Groen

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

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd

Tuin

De gronden binnen deze bestemming betreffen de voortuinen bij woningen of woonwagens ter plaatse van de betreffende aanduiding binnen de bestemming Wonen-2. Het betreffen hier de gronden voor de voorgevel van woningen, waar maar beperkt bouwwerken zijn toegestaan.

Op deze gronden zijn uitsluitend ondergeschikte uitbouwen aan woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan

Verkeer-Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming is ruimte voor buurtontsluitingen, woonstraten en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en infiltratievoorzieningen geregeld. Ook voorzieningen voor riolering en bijbehorende randvoorzieningen zijn toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen-2

Deze bestemming heet Wonen-2 omdat deze bestemming overeenkomt met dezelfde bestemming in de andere bestemmingsplannen voor Kom Lierop waar wel een bestemming Wonen-1 voorkomt.

De bestemming 'Wonen-2' betreft een meer ontwikkelingsgerichte bestemming ten behoeve van het nieuwe woongebied. Dit uit zich in de bestemmingsomschrijving, waarbinnen ook openbare functies als verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk zijn gemaakt. Verder zijn de gronden onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van vrijstaande, twee-aaneen en aangebouwde bebouwing. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woonwagenstandplaats' mogen ook woonwagens geplaatst worden in plaats van woningen. Voorts zijn aan huis gebonden beroepen als ondergeschikte functie bij woondoeleinden toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De regels geven nadere bepalingen voor het bouwen.

In de regels zijn ook specifieke gebruiksregels gegeven. Aan huis verbonden beroepen zijn enkel toegestaan in het hoofdgebouw of in aangebouwde bijgebouwen tot een maximum van 40% van het grondoppervlak van de begane grond.

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. Via ontheffing is het mogelijk om toch conform de andere bestemming te kunnen bouwen.

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

9 PROCEDURES

In het voorjaar van 2006 is een voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Lierop opgesteld. Dit voorontwerpbestemmingsplan is als onderdeel van de vooroverlegprocedure naar de artikel 10 BRO-gesprekspartners gestuurd. De provincie had moeite met het feit dat het meest zuidelijke deel van de directe woonbestemming (fase 1) binnen de RNLE-begrenzing lag en dat er niet vanaf de bestaande kernrand werd begonnen met uitbreiden. Naar aanleiding hiervan heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden, waarin is afgesproken dat de gemeente met de uitbreiding buiten de RNLE-grens blijft, maar het zuidelijk deel van het plangebied wel als eerste mag ontwikkelen.

Naar aanleiding hiervan is het stedenbouwkundig plan in mei 2007 aangepast en ter beoordeling aan de provincie gestuurd. Het plan is door de provincie akkoord bevonden.

Voor de eerste fase van het plan is reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 doorlopen. Inmiddels is ook een verklaring van geen bezwaar afgegeven.

9.1 Inspraak en vooroverleg

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' van de gemeente Someren heeft in het kader van de inspraakprocedure gedurende een periode van zes weken, van 28 augustus tot en met 8 oktober 2008, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie indienen tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Tegen het plan zijn geen formele inspraakreacties ingediend.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' is tevens conform artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening bij brief van 19 september 2006 in vooroverleg gezonden naar de verschillende instanties. Hierop is door drie instanties een reactie ingediend. Hieronder is per reactie een samenvatting gegeven met daarop volgend de reactie van het college.

1 Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

De Provinciale Planologische Commissie voor gemeentelijke plannen heeft ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan geadviseerd overeenkomstig het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Per brief van 21 maart 2007 heeft de directie richting de gemeente geadviseerd over het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop'. In haar advies zijn de volgende punten aan de orde gekomen:

- a Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Lierop en is in het provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking - transformatie afweegbaar'. In het Uitwerkingsplan en in de Ruimtelijke Woonvisie van de gemeente zelf is ook verstedelijking mogelijk ten oosten en westen van de kern Lierop. Geadviseerd wordt duidelijker te motiveren waarom voor de zuidzijde is gekozen en niet voor de andere uitbreidingsrichtingen. (cat. II)

- b In de toelichting is opgenomen dat onderhavig plan in het Uitwerkingsplan is aangewezen als te transformeren woongebied binnen de planperiode. Dit is niet juist. Het gebied is voorzien van de aanduiding 'transformatie afweegbaar', wat wil zeggen dat transformeren mogelijk is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. (cat. III)
- c In het provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is als voorwaarde voor verstedelijking aangegeven dat plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuren van de kern. Onderhavig plangebied is opgedeeld in 4 fases, waarvan fase 3 en 4 nog niet in dit plan zijn opgenomen. Geconstateerd wordt dat fase 1 ruimtelijk gezien onvoldoende aansluit bij de bestaande bebouwing van Lierop, terwijl fase 2 en 4 meer en beter aansluiten bij de bestaande bebouwing en structuur van de kern. Fase 3 is het verst weg gelegen en sluit onvoldoende aan bij de bestaande bebouwing. Verder is het plangebied in het Streekplan Noord-Brabant 2002 voor een deel aangeduid als AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel. Fase 1 en 3 zijn binnen de RNLE gelegen, waar het nee-principe geldt. Uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag is hier uitgesloten. Alleen beperkte afrondingen van stads- of dorpsranden, die tot een duidelijke verbetering leiden van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit zijn toegestaan. Onderhavig plan betreft geen afronding maar een nieuwe wijk. Fase 1 en 3 sluiten daarbij niet aan bij de structuur van het dorp. Geadviseerd wordt het plan aan te passen in die zin dat in fase 2 en 4 de woningbouw plaats zal vinden voor de periode 2007-2017. (cat. I)
In fase 1 kan dan na realisatie van fase 2 en 4 een beperkte afronding plaats vinden. In fase 3 kan geen woningbouw plaatsvinden.
- d In de toelichting is aangegeven dat voor het woningbouwprogramma is uitgegaan van de woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2002, waarin voor de gemeente Someren een bouwtaak van 660 woningen is opgenomen tussen 2005 en 2017. In 2005 is een nieuwe prognose verschenen, die uitgaat van een bouwtaak van 810 woningen. Geadviseerd wordt uit te gaan van de nieuwste hogere prognose. (cat. II)
- e In de toelichting en bijlage is alleen een overzicht opgenomen van het woningbouwprogramma 2006-2007. Hierdoor is er geen inzicht in de bouwplannen op langere termijn, zodat niet overzien kan worden hoe onderhavige uitbreiding past binnen de planning voor de komende jaren. Hierover dient in de toelichting meer aandacht besteed te worden, waarbij een relatie wordt gelegd met de woningbehoefteprognose uit 2005 en de 120 'inhaalslagwoningen'. Ook moet aandacht worden besteed aan de voortgang van de inbreidings- en uitbreidingslocaties (50/50 verhouding). In het Uitwerkingsplan wordt voor de landelijke regio een fasering van 5 jaar gehanteerd. Het bestemmingsplan geeft een bouwtitel voor 10 jaar. Geadviseerd wordt voor de woningbouw voor komende 5 jaar een direct bouwtitel en voor de overige 5 jaar een indirecte bouwtitel op te nemen. (cat. II)
- f In het plan worden woonwagendstandplaatsen mogelijk gemaakt. Geadviseerd wordt duidelijk te maken om hoeveel plaatsen het gaat en de locatie duidelijk aan te geven in de toelichting.
- g In de toelichting is aangegeven hoe de rood met groen koppeling tot stand gebracht wordt. Deze informatie is gedateerd. In het kader van de aanvraag van verklaring van geen bezwaar voor een woonzorgcomplex is aangegeven dat de gemeenteraad voornemens is om een opslag van 5 euro per m² uit te geven grond te hanteren ten behoeve van landschapsontwikkeling in het buitengebied. Geadviseerd wordt voor dit voornemen definitieve besluitvorming te laten plaatsvinden en in dit plan op te nemen. (cat. II)
- h Geadviseerd wordt de plantoelichting aan te passen aan de inmiddels in werking getreden Wet geurhinder veehouderijen.

- i In de plantoelichting dient tot uiting te komen op welke wijze over water-aspecten overleg is gevoerd en afstemming heeft plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders. (cat. II)
- j Het gebied heeft een (middel)hoge indicatieve archeologische waarde. Geadviseerd wordt de gevolgen voor het bodemarchief voorafgaand aan de vaststelling van het plan in beeld te brengen conform het programma van eisen en de aangetroffen archeologische waarden planologisch te beschermen of veilig te stellen door een opgraving. (cat. II)
- k In de toelichting op de voorschriften is aangegeven dat de bestemming Woongebied 1 de bestaande woningen vastlegt en Woongebied 2 het nieuwe woongebied mogelijk maakt. In de voorschriften en op de plankaart komt de bestemming Woongebied 1 echter niet voor. (cat. III)

Reactie college:

- Ad a Het college is van mening dat de PPC voorbij gaat aan de grote invloed van de rijksweg 67 op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de kern Lierop. Alleen aan de zuidzijde kan naar de mening van het college een verantwoord leefklimaat worden geschapen, één en ander in relatie met verkeersgeluid, luchtkwaliteit, groepsrisico, e.d.
- Ad b De formulering in de toelichting is naar aanleiding van deze opmerking aangepast.
- Ad c Naar aanleiding van de opmerking heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden, waarin is afgesproken dat de gemeente met de uitbreiding buiten de RNLE-grens blijft, maar het zuidelijk deel van het plangebied wel als eerste mag ontwikkelen (= fase 2 in voorliggend bestemmingsplan). Hiervoor is reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 doorlopen. Inmiddels is ook een verklaring van geen bezwaar afgegeven. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de fases 1 en 2 opgenomen binnen het plangebied. Voor de zuidelijke helft van de gronden van fase 1 is het feitelijke gebruik (agrarisch) als dusdanig bestemd, met de mogelijkheid voor waterberging. De fases 3 en 4, zoals omschreven in het voorontwerpbestemmingsplan zijn buiten het plangebied voor het ontwerpbestemmingsplan gehouden.
- Ad d Ten aanzien van het woningbouwprogramma is de tekst in de toelichting geactualiseerd.
- Ad e Ten aanzien van het woningbouwprogramma is de tekst in de toelichting geactualiseerd.
- Ad f De toelichting is naar aanleiding van deze opmerking aangepast.
- Ad g De toelichting is naar aanleiding van deze opmerking aangevuld.
- Ad h De toelichting is naar aanleiding van deze opmerking aangepast.
- Ad i De resultaten uit het overleg met de waterbeheerder zijn opgenomen in de toelichting.
- Ad j Voor fase 1 heeft reeds een proefsleuvenonderzoek plaats gevonden. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de toelichting. Geconcludeerd is dat er geen vervolgonderzoek nodig is voor fase 1. Ten aanzien van fase 2 heeft nog geen proefsleuvenonderzoek plaats gevonden. De gemeente heeft in haar exploitatieopzet voor Uitbreiding Lierop voldoende middelen gereserveerd om het archeologisch proefsleuvenonderzoek voor fase 2 uit te voeren. Fase 3 heeft in voorliggend bestemmingsplan een conserverende bestemming gekregen. Om die reden is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.
- Ad k Deze opmerking is niet meer van toepassing, aangezien in voorliggend ontwerpbestemmingsplan geen onderscheid meer wordt gemaakt in verschillende woonbestemmingen.

2 Waterschap Aa en Maas

Het waterschap geeft aan dat er meerdere malen ambtelijk overleg is geweest, waarin verschillende opmerkingen zijn geplaatst. Het verslag van 23 augustus 2007 is als bijlage bij de vooroverlegreactie gevoegd. In een andere bijlage zijn nog enkele opmerkingen gemaakt. De opmerkingen betreffen het volgende:

Aangegeven wordt dat het plangebied gedeeltelijk in een inundatiezone ligt en dus een regionale waterbergende functie heeft. Binnen dat gebied zal dus hydrologisch neutraal gebouwd moeten worden en binnen het gebied dient waterberging gerealiseerd te worden. Het uitgevoerde waterhuishoudkundige onderzoek is voor wat betreft de behandelde thema's voldoende. Met de gemeente is echter ambtelijk geconstateerd dat een aanvullend onderzoek naar effecten van inundatie nodig is. Op basis van indicatieve gegevens is voor fase 1 eerder aangegeven dat de wateropgave circa 3.000 m³ bedraagt. Met de gemeente is afgesproken dat dit nader uitgewerkt zal worden in een aanvullend onderzoek als voorbereiding op het ontwerpplan, waarin fase 1 en 2 worden meegenomen.

Reactie college:

Het vervolgonderzoek heeft inmiddels plaats gevonden en de resultaten zijn samengevat terug te vinden in deze toelichting. Voor de uitgebreide resultaten wordt verwezen naar het rapport van Royal Haskoning, dat als separate bijlage in het bijlagenboek bij de toelichting is opgenomen. De resultaten zullen worden besproken met het waterschap.

3 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)

Het SRE geeft aan dat in het plan bij de toetsing aan het Regionale Structuurplan en het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant een onjuiste beschrijving van het plangebied is gegeven. De locatie is hierin niet aangegeven als woningbouwlocatie, maar valt onder de aanduiding 'transformatie afweegbaar'. Dit wil zeggen dat het huidige gebruik kan worden omgezet naar een andere functie. In het plan is echter geen afweging opgenomen waarom is gekozen voor het transformeren van de locatie naar een woonfunctie. In het ontwerpplan wordt dit graag terug gezien. Tevens wordt graag een referentie en korte beoordeling gezien ten opzichte van Reconstructieplan De Peel en de Regionale Woonvisie.

Reactie college:

De toelichting is ten aanzien van bovenstaande reactie aangepast.

9.2 Vaststelling

Na inspraak en vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' in de periode van 22 oktober tot en met 2 december 2009 voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn zes zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen inclusief beantwoording zijn opgenomen in het zienswijzenverslag. Het zienswijzenverslag is een bijlage bij het raadsbesluit, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Vier van de zes ingediende zienswijzen zijn ongegrond bevonden. Twee zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond bevonden.

Deze zienswijzen hebben geleid tot een verduidelijking van de toelichting en een aanpassing op de verbeelding. In paragraaf 6.4 is nader ingegaan op de motivatie voor de woonwagenstandplaats op de aangeduide locatie. Daarnaast is de situering van de woonwagens verplaatst naar de noordzijde van het plantsoen en de zone 'Leiding-Riool' aan de binnenzijde van het plangebied is versmald van 4 m naar 2 m vanuit het hart van de leiding.

Er is een drietal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan:

- Aan de toelichting is een beeldkwaliteitparagraaf toegevoegd.
- De waterparagraaf (paragraaf 5.6) is volledig aangepast op basis van het overleg en een schriftelijke reactie van het Waterschap Aa en Maas.
- De ruimtevraag voor de gewenste rotonde heeft geleid tot een vergroting van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.