

# Analyse

Lierop is een kerkdorp van de gemeente Someren. Tot 1935 was Lierop een zelfstandige gemeente. Lierop is een dorp met een rijke geschiedenis. Een aantal woningen van buurtschap Boomen, ten oosten van Lierop, stamt uit de 18e en 19e eeuw. Lierop ligt omringd door verschillende natuurgebieden, zoals het Gebergte en Herselse Heide, Sang en Goorkens, Lieropsche Heide en Strabrechtse Heide. De snelweg A67 loopt dwars door Lierop heen, met de kern van Lierop ten zuiden ervan.

Lierop heeft, zeker voor een kerkdorp, veel belangrijke voorzieningen in het eigen dorp. Het dorp bestaat vooral uit particuliere en landelijke, grondgebonden eengezinswoningen. Er zijn slechts enkele tientallen sociale huurwoningen. De meeste hiervan zijn nultredenwoningen, bestemd voor senioren (inclusief woningen aan 't Alfort). De meeste van deze huurwoningen stammen uit de jaren negentig (dit geldt niet voor de woningen aan 't Alfort). De grote twee-onder-een-kapwoningen met een grote tuin zijn allemaal gebouwd voor 1975. De aaneengesloten woningen van een groot deel van deze woningen zijn in het verleden verkocht. In het dorp vragen bewoners zich af of de jeugd van Lierop nog voldoende kansen krijgt om een geschikte woning te vinden. We zien het als een gezamenlijke uitdaging om te onderzoeken wat de mogelijkheden en behoeften van de woningzoekenden in Lierop zijn.

De afgelopen jaren zijn er bij woCom weinig sociale huurwoningen vrijgekomen. Hierdoor is geen goed beeld te geven van de huidige vraag naar sociale huurwoningen in Lierop. De woningen die vrijgekomen zijn, zijn vooral nultredenwoningen voor senioren in Henricushof. Op dit moment is woCom bezig met de ontwikkeling van 5 nieuwbouwwoningen aan het Gildeplein. Zodra deze woningen gepubliceerd zijn voor verhuur, komt er meer duidelijkheid over de vraag naar huurwoningen van woningzoekenden in Lierop.

Lierop is een dorp dat het goed voor elkaar heeft. Het is een dorp met een mooie uitstraling. Er zijn veel vrijwilligers, waardoor het een actief dorp is. Ook de jongeren zijn betrokken. Er is een sterk verenigingsleven en er worden veel festiviteiten en evenementen georganiseerd. Enkele zwakke punten en bedreigingen zijn er ook, zoals de vrees voor te weinig woningen voor jeugd, senioren en mensen met een beperking. Voor deze en andere punten benoemen we in deze visie maatregelen die ervoor zorgen dat Lierop aantrekkelijk blijft om in te wonen.

# Gebiedsvisie Lierop

Een gezamenlijk document van de gemeente, dorpsondersteuner, Belangengroep Lierop, Lierop Leeft, inwoners, Bewonersraad de Pan en woCom.

**Hoe is het gesteld met de bebouwde omgeving in Lierop? En met de leefbaarheid? Wat zijn de sterktes en zwaktes en waar liggen bedreigingen en kansen? woningcorporatie woCom krijgt vanuit de Lieropse gemeenschap onder andere signalen over het tekort aan huisvesting voor jongeren. Daarom nam woCom het initiatief voor de ontwikkeling van deze gebiedsvisie. In het voorjaar van 2018 zijn we gestart met de bijeenkomsten voor de gebiedsvisie Lierop. Deze bijeenkomsten werden bijgewoond door medewerkers van de gemeente, de dorpsondersteuner, vertegenwoordigers van de Belangengroep Lierop en Lierop Leeft, inwoners van Lierop (zowel huurders als woningeigenaren), Bewonersraad de Pan en medewerkers van woCom. Ongeveer 8 betrokken en enthousiaste bewoners, zowel huurders als kopers, sloten zich aan bij een werkgroep.**

Het doel van de gebiedsvisie is om te kijken wat goed gaat, wat beter kan en hoe we dat gaan aanpakken. Hierbij komen onderwerpen aan de orde met betrekking tot participatie door en zorg voor bewoners, openbare ruimte

en voorzieningen in de wijk en woningen en woningvoorraad. Alle partners leverden vanuit hun eigen deskundigheid inbreng aan deze onderdelen. In het bijzonder de bewoners waren de beste ervaringsdeskundigen op

het gebied van de woningen en de woon-omgeving. De knelpunten hebben we vertaald naar concrete maatregelen waarmee alle partijen de komende jaren aan de slag kunnen. De maatregelen zijn beoordeeld op haalbaarheid en daarna uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma. Dit document is een samenvatting van de uitkomsten, met een korte beschrijving van de visie en het uitvoeringsprogramma.

Daar waar we in deze gebiedsvisie spreken over sociale huurwoningen, bedoelen we de woningen van woCom. Bij ons bekende informatie over de woningen van Woningcorporatie Mooiland ('t Alfort) hebben we echter ook meegenomen en benoemd.





**Aantal inwoners**  
2.160

### Leeftijdopbouw

< 15 jaar	15,8%
15 tot 25 jaar	13,9%
25 tot 45 jaar	20,1%
45 tot 65 jaar	33,8%
> 65 jaar	16,9%

Ruim 50% van de bewoners is 45 jaar of ouder

### Woningen

820 woningen  
81% koop  
10% sociale huur  
9% overige huur

In verhouding tot heel Someren heeft Lierop minder sociale huurwoningen.

### WOZ-waarde

Gemiddeld € 304.000,-

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Lierop ligt ruim € 45.000,- hoger dan in heel Someren.



### Inkomen inwoners

5,1% heeft een uitkering (Bijstand, AO, WW)  
3,1% heeft een inkomen op of onder sociaal minimum  
Gemiddeld inkomen per inwoner € 23.400,-

Vergeleken met heel Someren is het gemiddelde inkomen in Lierop hoger. Ook zijn er minder mensen met een uitkering of een inkomen op of onder het sociaal minimum.

### Leegstand

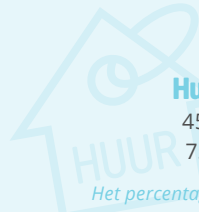
Lierop kent geen langdurige leegstand.



### Huurwoningen (woCom)

45% eengezinswoningen  
75% huurprijs <€ 597,30

Het percentage eengezinswoningen (huur) in Lierop is ruim 15% lager dan in heel Someren. Het aantal huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens (tot € 597,30, prijspeil 2018) ligt ongeveer gelijk met het aantal in heel Someren. In Lierop zijn geen huurwoningen met een huurprijs in het laagste huursegment (tot € 417,34).



### Nultredenwoningen

Ruim 50% van de woningen van woCom in Lierop zijn nultredenwoningen.



### Afkomst inwoners

94,4% Nederlands  
0,7% van buiten EU  
4,9% van binnen EU

Het percentage inwoners met een migratieachtergrond is in Lierop veel lager dan in heel Someren.



### Straten

De meeste straten in Lierop zijn ruim. Er is voldoende ruimte voor kinderen om te spelen. In het centrum ervaren bewoners een hogere parkeerdruk.



### Voorzieningen

Lierop beschikt over belangrijke voorzieningen, zoals een supermarkt, een bakkerij, meerdere horecagelegenheden, een basisschool, een apotheek en de Vurherd. Ook jongerencentrum Nirwana is een belangrijke voorziening, samen met de festivals.

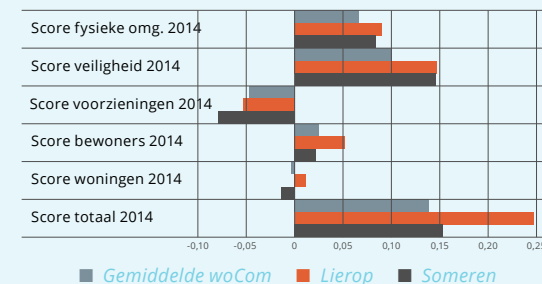


### Verenigingsleven

Lierop kent een goed verenigingsleven.



### Leefbaarheid



■ Gemiddelde woCom ■ Lierop ■ Someren

De 0-lijn geeft het landelijk gemiddelde weer

Voor uitleg over de leefbaarometer, zie: [www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl)

### Energielabel

51% energielabel B of hoger

In Someren heeft 32% van de woningen die woCom verhuurt een energielabel van B of hoger.



### Groen

Lierop wordt omringd door verschillende natuurgebieden.



Peildatum:

- Cijfers inkomen: 2015

- Overige cijfers en informatie: 2017



# Visie: wat willen we samen bereiken?

Lierop heeft in 2025 zijn nette uitstraling, groene omgeving, sociale samenhang tussen inwoners, vele actieve vrijwilligers en het sterke verenigingsleven behouden en verbeterd. Dat bereiken we door vanaf 2019 te werken aan de volgende verbeterpunten:

- inzet op de woningbehoefte;
- verbeteren van oudere panden;
- verbeteren van de leefbaarheid voor ouderen en jeugd.

## Inzet op de woningbehoefte

Voor 2025 is de woningbehoefte (soort en hoeveelheid) van de verschillende doelgroepen in kaart gebracht. Door in te zetten op die behoefte, kunnen alle doelgroepen in Lierop blijven wonen. Er

zijn voldoende geschikte woningen voor jongeren en ook woningzoekenden met een zorgvraag (senioren en mensen met een beperking). Zij kunnen in Lierop een geschikte woning vinden. De gemeente en woCom hebben hier samen hun verantwoordelijkheid in genomen. Ze hebben doorstroming gestimuleerd. Dat heeft ervoor gezorgd dat de inwoners in een voor hen passende woning wonen en dat er voor iedere doelgroep voldoende mogelijkheden zijn op de woningmarkt.

## Verbeteren van oudere panden

De gemeente heeft vanaf 2018 met Mooiland gesprekken gevoerd over 't Alfort. Dit heeft er toe geleid dat 't Alfort een nieuwe bestemming heeft gekregen. Deze

bestemming draagt bij aan de behoefte van andere doelgroepen in Lierop. Een onderzoek heeft de mogelijkheden voor Henricushof in kaart gebracht. Hierin is de vraag van senioren met een zorgvraag en mensen met een beperking meegenomen. De resultaten van het onderzoek hebben



geleid tot een betere aansluiting van de woningen bij deze doelgroepen. Met de toekomstige landelijke energieopgave in het achterhoofd, heeft de gemeente de afgelopen jaren duurzaamheidsprojecten ingezet en waar nodig een extra stimulans gegeven. Hierdoor zijn veel woningen verduurzaamd, zowel huurwoningen als woningen van particuliere eigenaren.

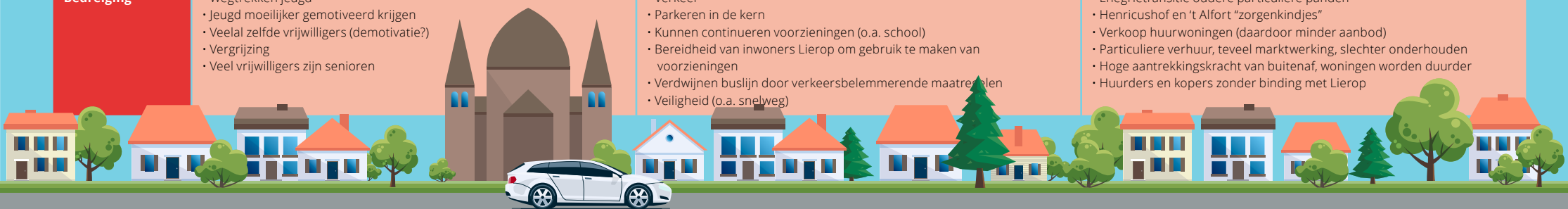
## Verbeteren van de leefbaarheid voor ouderen en jongeren

De sociale samenhang was in Lierop al goed, de jongeren en ouderen hebben hier een belangrijke rol in. De leefbaarheid voor de jongeren en ouderen is mede afhankelijk van de voorzieningen en activiteiten in het dorp. Daarbij is het belangrijk dat er

een pinautomaat in het dorp aanwezig is. Om de leefbaarheid voor deze groepen inwoners nog verder te verbeteren, is er om die reden de afgelopen jaren o.a. aandacht geweest voor de pinautomaat in het dorp. De inzet van de Belangengroep Lierop heeft er aan bij dragen dat er tot op de dag van vandaag een pinautomaat aanwezig is.

Het parkeren in het centrum heeft in het verleden nogal eens voor ergernis gezorgd. Door de inzet van de Belangengroep Lierop, samen met inwoners, zijn er extra openbare parkeerplaatsen op korte afstand van het centrum toegevoegd om de toename van het aantal auto's in de kern het hoofd te bieden.

	Participatie en zorg bewoners	Openbare ruimte en voorzieningen	Woningen en woningvoorraad
Sterk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sterke uitgesproken mening inwoners</li> <li>• Vele vrijwilligers</li> <li>• Sociale samenhang</li> <li>• Actief dorp ook door jongeren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mooie uitstraling, net dorp</li> <li>• Goede groen/grijsverhouding</li> <li>• Geen zware industriële bedrijvigheid</li> <li>• Voor een dorp veel voorzieningen</li> <li>• Sterk verenigingsleven</li> <li>• Veel festiviteiten/evenementen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goed onderhouden particuliere panden</li> <li>• Geen langdurige leegstand</li> <li>• Betaalbaarheid, energieneutraal</li> </ul>
Zwak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgpartijen voor senioren en gehandicapten niet aanwezig</li> <li>• Ontbreken "Uitgaan" voor jeugd tot 18 jaar</li> <li>• Homogene bevolking</li> <li>• Leefbaarheid ouderen en jeugd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkeersdruk</li> <li>• Parkeerproblemen in de kom</li> <li>• Uitbreiding A67 (fijnstof en geluid)</li> <li>• Ontbreken openbare pinautomaat</li> <li>• Inbraken in woningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eenzijdig huurbezit (veel seniorenwoningen, weinig eengezinswoningen)</li> <li>• Verhouding huur/koop</li> <li>• Weinig inspraak in ontwikkelingen binnen gebouw, veel formele stappen</li> <li>• Huisvesting jeugd</li> <li>• Rapportagemogelijkheden zoekwensen Lierop (alle woningzoekenden) binnen Wooniezie</li> </ul>
Kans	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door vrijwilligers kan veel gerealiseerd worden</li> <li>• Opvang ouderen en gehandicapten in beschermende woonomgeving</li> <li>• Door o.a. zorgcoöperatie sterke beweging organiseren van hoog zelfredzaamheidsgehalte binnen dorp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer interactie met buitengebied</li> <li>• Voorzieningen creëren voor kinderen en jeugd</li> <li>• Pinautomaat in Spar behouden</li> <li>• Integraliteit bevorderen (multifunctioneel gebouw)</li> <li>• Snelweg (mobiliteit)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw</li> <li>• Henricushof en 't Alfort herontwikkelen</li> <li>• Voor jongeren betaalbare woningen realiseren</li> <li>• Verkoop betaalbaar aanbod koopwoningen (huurwoningen woCom)</li> <li>• Op termijn pastorie herontwikkelen met behoud uitstraling</li> </ul>
Bedreiging	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegtrekken jeugd</li> <li>• Jeugd moeilijker gemotiveerd krijgen</li> <li>• Veelal zelfde vrijwilligers (demotivatief?)</li> <li>• Vergrijzing</li> <li>• Veel vrijwilligers zijn senioren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkeer</li> <li>• Parkeren in de kern</li> <li>• Kunnen continueren voorzieningen (o.a. school)</li> <li>• Bereidheid van inwoners Lierop om gebruik te maken van voorzieningen</li> <li>• Verdwijnen buslijn door verkeersbelemmerende maatregelen</li> <li>• Veiligheid (o.a. snelweg)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enegridtransitie oudere particuliere panden</li> <li>• Henricushof en 't Alfort "zorgenkindjes"</li> <li>• Verkoop huurwoningen (daardoor minder aanbod)</li> <li>• Particuliere verhuur, teveel marktwerking, slechter onderhouden</li> <li>• Hoge aantrekkingskracht van buitenaf, woningen worden duurder</li> <li>• Huurders en kopers zonder binding met Lierop</li> </ul>



# Uitvoeringsprogramma 2019 – 2023

Onderdeel	Probleem	Maatregel	Wie?	Wanneer?
Participatie en zorg bewoners	Zorgpartijen voor senioren en gehandicapten niet aanwezig	• WoCom voert samen met Lierop Leeft een onderzoek uit naar de mogelijkheden voor zorg (voor senioren en gehandicapten) in Henricushof. Mocht blijken dat een zorgpartij hier aan bij wil dragen, dan worden de plannen voor het herontwikkelen van Henricushof verder uitgewerkt.	W/L	2019-2021
	Weinig uitgaansgelegenheden voor de jeugd tot 18 jaar	• Het nieuwe initiatief 'Nix News' richt zich vooral op deze jeugd. De jeugd krijgt met 'Nix News' een nieuwe georganiseerde uitgaansmogelijkheid, waardoor zij betrokken blijven in Lierop. Daarom wordt dit initiatief gepromoot door de gemeente, Belangengroep Lierop en Lierop Leeft.	G/B/L	2018-2019
Openbare ruimte en voorzieningen	Parkeren in het centrum zorgt voor overlast bij inwoners van Lierop	• Belangengroep Lierop onderzoekt (eventueel samen met enkele inwoners) naar mogelijkheden voor extra parkeerplaatsen in het centrum (bijvoorbeeld bij 't Alfort). De uitkomsten hiervan worden met de gemeente besproken.	B	2019
	Kans op verdwijnen pinautomaat	• Het behouden van de pinautomaat in Lierop is voor vooral de oudere inwoners van Lierop belangrijk. Daarom wordt het behoud van de pinautomaat gemonitord door de Belangengroep Lierop. Mocht de pinautomaat dreigen te verdwijnen, dan zet de Belangengroep Lierop zich in voor het behoud van de pinautomaat.	B	Doorlopend
Woningen en woningvoorraad	Weinig diversiteit gebouwen, huisvesting jeugd, verhouding huur/koop	• De gemeente en woCom gaan samen een pragmatisch woononderzoek uitvoeren in Lierop. Het doel hiervan is dat duidelijk wordt hoeveel vraag er is naar verschillende woningen. In het onderzoek worden de mogelijkheden op het gebied van inkomen, zorg en de doorstroming van scheefhuurders meegenomen. De demografische ontwikkelingen worden meegenomen in de uitwerking van het onderzoek. Voor 1 april 2019 stellen de gemeente en woCom een gezamenlijk plan van aanpak op.	W/G	2019
		• Indien uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er behoefte is aan verschillende woningen (zowel huur en koop, maar ook woningtype en grootte), wordt hier bij eventuele nieuwbouw gericht op ingezet.	G/W	2019-2023
		• Doorstroming van de inwoners in Lierop stimuleren. Hiervoor bekijkt woCom per nieuwbouwproject wat de wettelijke mogelijkheden zijn voor voorrang aan bewoners van huurwoningen, dan wel andere inwoners van Lierop.	W	2019
	't Alfort	• De uitkomsten van de pilot doorstroming van senioren (Cranendonck) uitwerken en waar mogelijk toepassen in Lierop	W	2020
		• De gemeente gaat met Mooiland in gesprek over de invulling van 't Alfort. De mogelijkheden voor een eventuele herontwikkeling worden besproken. Indien 't Alfort een nieuwe invulling krijgt, wordt hier in meegenomen naar welke woningen de meeste vraag is.	G	2018
	Energietransitie	• De gemeente Someren heeft net als woCom een duurzaamheidsopgave voor de woningen van Lierop. WoCom verduurzaamt haar woningen met de wettelijke richtlijnen in het achterhoofd de komende jaren volgens haar opgestelde duurzaamheidsbeleid. De gemeente zet de lopende duurzaamheidsmogelijkheden voort en stimuleert deze mogelijkheden waar nodig extra om de duurzaamheidsambitie te kunnen behalen.	G/W	Doorlopend

B = Belangengroep Lierop, G = Gemeente, L = Lierop Leeft, W = woCom



**Bronvermelding:**  
CBS  
Leefbaarometer  
gemeente Someren  
woCom

