RAPPORT

QuickScan Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

In het kader van haalbaarheidsonderzoek
Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

Klant: Gemeente Helmond

Referentie: BI4504-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001
Status: S0/P01.01
Datum: Thursday, 03 November 2022

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Laan 1914 no.35
3818 EX Amersfoort
Industry & Buildings
Trade register number: 56515154

+31 88 348 20 00 **T**
+31 33 463 36 52 **F**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document:	QuickScan Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost
Sub titel:	In het kader van haalbaarheidsonderzoek Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost
Referentie:	BI4504-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001
Status:	P01.01/S0
Datum:	Thursday, 03 November 2022
Projectnaam:	Regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost
Projectnummer:	BI4504

Classificatie

Project gerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V.. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Royal HaskoningDHV

Inhoud

1 Aanleiding 2

2 Locatiebeschrijving 2

3 Aanpak 5

4 Resultaten QuickScan beleid & autonome ontwikkelingen 12

4.1 Kloostereind 12
4.1.1 BRO-rapport Kloostereind 12
4.1.2 Kloostereind autonome ontwikkelingen en beleid 13
4.1.3 Conclusie Kloostereind 13
4.2 Someren-Eind 14
4.2.1 BRO-rapport Someren-Eind 14
4.2.2 Someren-Eind autonome ontwikkelingen en beleid 15
4.2.3 Aanvullende QuickScan Someren-Eind 18
4.2.4 Conclusie begrenzing zoekgebied Someren-Eind 21
4.2.5 Conclusie Someren-Eind 22
4.3 Someren-Noord 23
4.3.1 BRO-rapport Someren-Noord 23
4.3.2 Someren-Noord autonome ontwikkelingen en beleid 24
4.3.3 Aanvullende QuickScan Someren-Noord 27
4.3.4 Conclusie Someren-Noord 28
4.4 Varenschut 30
4.4.1 BRO-rapport Varenschut 31
4.4.2 Varenschut autonome ontwikkelingen en beleid 31
4.4.3 Aanvullende QuickScan Varenschut 33
4.4.4 Conclusie Varenschut 35
4.5 Achterbroek 36
4.5.1 BRO-rapport Achterbroek 36
4.5.2 Achterbroek autonome ontwikkelingen en beleid 37
4.5.3 Aanvullende QuickScan Achterbroek 39
4.5.4 Conclusie Achterbroek 41
4.6 Lungendonk – inclusief deelgebied Stipdonk 42
4.6.1 BRO-rapport Lungendonk - Stipdonk 42
4.6.2 Lungendonk – Stipdonk autonome ontwikkelingen en beleid 43
4.6.3 Aanvullende QuickScan Lungendonk - Stipdonk 46
4.6.4 Conclusie Lungendonk – Stipdonk 48

5 Conclusies uit QuickScan 49

1 Aanleiding

Tijdens het startoverleg voor het project ‘Haalbaarheidsonderzoek regionaal bedrijventerrein Brainport-oost’ (maart 2022) kwam naar voren dat uit de locatiestudie van het BRO-rapport nog geen doorslaggevend beeld kwam over welke locaties in de vervolgstudie (haalbaarheidsstudie) onderzocht moeten worden. In voorliggend rapport is een QuickScan uitgevoerd op de volgende door de werkgroep aangedragen zoekgebieden:

1. Kloostereind;
2. Someren-Eind;
3. Someren-Noord;
4. Varenschut;
5. Achterbroek;
6. Lungendonk (inclusief deelgebied Stipdonk)

Doelstelling van deze QuickScan is om autonome ontwikkelingen, beleidsmatige kansen en belemmeringen, waaronder ‘**showstoppers’**, van de locaties in beeld te brengen. Onder showstoppers verstaan we criteria die de haalbaarheid van de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein onmogelijk maken. Denk bijvoorbeeld aan locaties die zijn aangeduid als Natura-2000 gebied of waar een woningbouw ontwikkeling is gerealiseerd. Deze QuickScan wordt in het kader van het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en is een aanvulling op de locatiestudie van het BRO-rapport waarin showstoppers niet als zodanig zijn meegenomen en waarin ook autonome ontwikkelingen en beleid niet of niet volledig zijn meegenomen. Op basis van de QuickScan kan een selectie op nader te onderzoeken locaties worden gemaakt voor het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.

2 Locatiebeschrijving

De zes locaties die in deze QuickScan worden onderzocht komen, met uitzondering van de toevoeging van Stipdonk (in dit onderzoek samengevoegd met Lungendonk) uit het BRO-rapport ‘Ruimtelijke locatiestudie bedrijventerrein, Nieuw regionaal bedrijventerrein Peelgemeenten’ (maart 2021). In het BRO-rapport zijn onderstaande dertien locaties in beeld gebracht.

nr.	naam zoekgebied	gemeente
1	Deurne-Zuid	Deurne
2	Bussel - Beekerloop	Asten
3	Kloostereind	Helmond
4	Het Broek	Geldrop-Mierlo
5	Someren-Eind	Someren
6	Varenschut	Helmond
7	Someren-Noord	Someren
8	Stegen	Asten
9	Deelse Kampen	Gemert-Bakel
10	Diesdonk	Asten
11	Achterbroek	Someren
12	Lungendonk	Someren
13	Peeleindseweg	Laarbeek



Figuur 1. Overzicht van de zoekgebieden aangeduid op luchtfoto – BRO-rapport

Deze locaties zijn getoetst aan 29 criteria waarbij elk criterium een wegingsfactor heeft gekregen. De beoordeelde hoofdthema's waren: ruimtelijke kwaliteit (10 criteria), milieu (8 criteria), infrastructuur (5 criteria), natuur (2 criteria) en duurzaamheidspotentie (4 criteria). Op basis van de gewogen scores op de diverse criteria is een rangorde van locaties gemaakt waarbij locaties hoog in de lijst kansrijker en minder risicovol worden geacht. Onderstaande tabel geeft deze rangorde met scores van de locaties weer:

Tabel 1: Overzichtstabel kwantitatieve beoordeling en ranking BRO-rapport

Thema	Stegen	Bussel - Beekerloop	Varenschut	Achterbroek	Kloostereind	Diesdonk	Someren-Eind	Peeleindseweg	Someren - Noord	Lungendonk	Deelse Kampen	Het Broek	Deurne-Zuid
Ruimtelijke kwaliteit	3,27	4,91	5,45	1,91	5,59	1,23	4,36	4,09	0,82	1,09	2,18	1,09	3,95
Milieu	1,07	0,21	5,14	2,36	0,43	2,79	1,29	3,21	-0,43	3,86	-2,14	0,43	-2,79
Infrastructuur	8,67	8,67	1,67	8,00	4,00	4,00	0,67	-2,67	4,33	1,67	-2,67	-6,00	-8,00
Natuur	3,20	0,40	0,80	-1,60	0,80	-0,40	0,00	1,60	0,40	-1,60	0,80	-0,40	-0,40
Energie*	0,75	1,00	1,50	1,00	0,50	0,75	1,00	0,75	0,75	0,75	0,25	0,75	1,00
Eindscore	**16,96**	**15,19**	**14,56**	**11,67**	**11,32**	**8,36**	**7,32**	**6,99**	**5,87**	**5,76**	**-1,58**	**-4,13**	**-6,23**
Afwegingskader**													
Ranking	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

* Duurzame energieopwekking
** Voldoet wel (groen)/niet (rood) aan afwegingskader van BRO-rapport

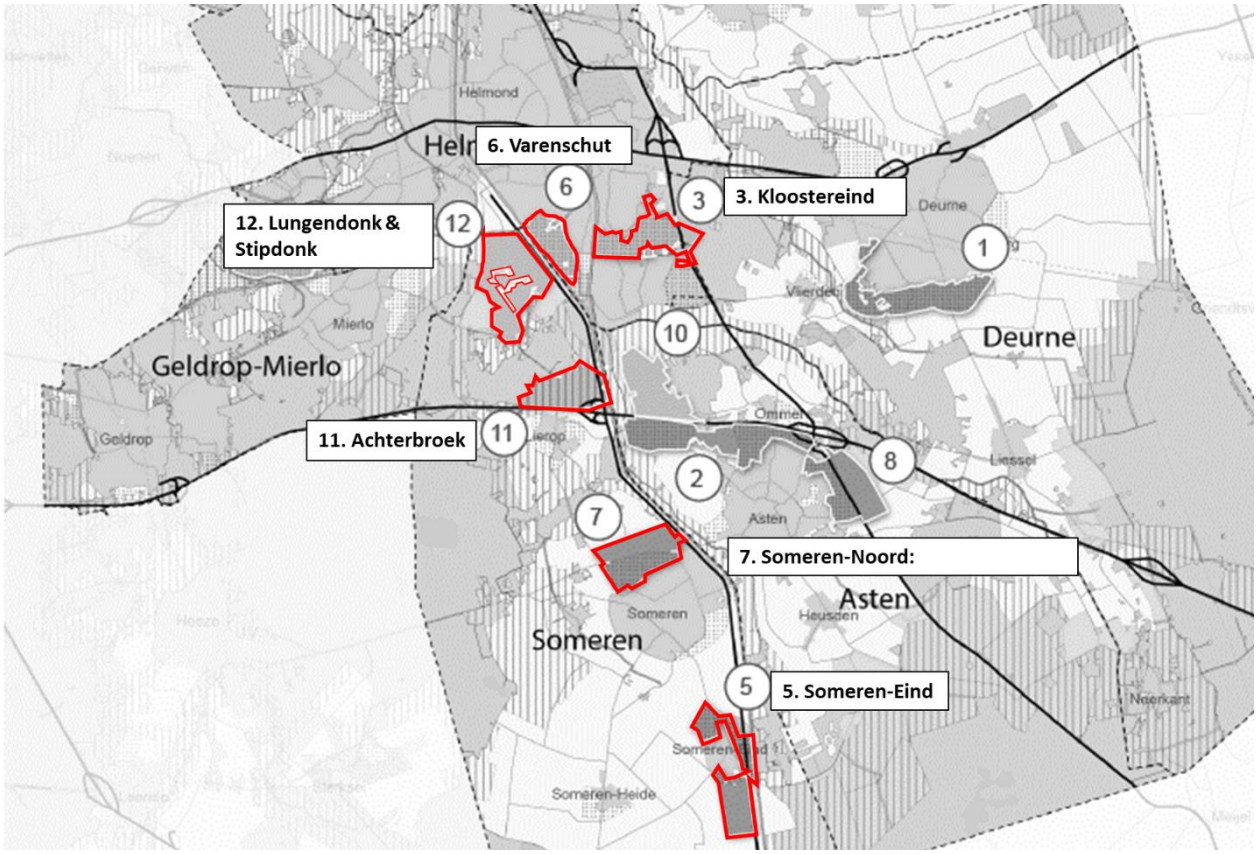
Uit deze tabel blijkt dat de locaties van deze QuickScan niet de hoogst scorende locaties zijn. Varenschut, Achterbroek en Kloostereind scoren respectievelijk op een 3e, 4e en 5e plaats. Someren-Eind staat op de 7e plaats, Someren Noord 9e en Lungendonk op een 10e plaats. Na het BRO-rapport is door de colleges van de peelgemeenten getoetst welke locaties ook bestuurlijk wenselijk en daarmee haalbaar zijn. Uit de toetsing blijkt dat alle peelgemeenten het vestigen van een regionaal bedrijventerrein in de Peelgemeenten ondersteunen, echter een aantal gemeenten heeft aangegeven dat er geen bestuurlijk draagvlak is voor het realiseren van een regionaal bedrijventerrein op bepaalde locaties. Het college van de gemeente Asten, waar de zoekgebieden Stegen, Bussel – Beekerloop en Diesdonk in liggen, heeft aangegeven geen regionaal bedrijventerrein in de gemeente te willen ontwikkelen. Het college van de gemeente Laarbeek heeft aangegeven dat de ontwikkeling van de locatie Peeleindseweg onwenselijk is. De gemeente Helmond heeft aangegeven geen perspectief te zien in de locatie Kloostereind. Gezien deze locatie goed uit het BRO-rapport komt en deze locatie als een mogelijke combinatie met Varenschut werd gezien, is deze locatie meegenomen in de QuickScan. Met het wegvallen van de locaties in de gemeenten Asten en Laarbeek zijn de onderstaande locaties nog in beeld:

Tabel 2: Overzichtstabel van onderzoek locaties uit het BRO-rapport met bestuurlijk draagvlak

Thema	Varenschut	Achterbroek	Kloostereind	Someren-Eind	Someren-Noord	Lungendonk	Deelse Kampen	Het Broek	Deurne-Zuid
Ruimtelijke kwaliteit	5,45	1,91	5,59	4,36	0,82	1,09	2,18	1,09	3,95
Milieu	5,14	2,36	0,43	1,29	-0,43	3,86	-2,14	0,43	-2,79
Infrastructuur	1,67	8,00	4,00	0,67	4,33	1,67	-2,67	-6,00	-8,00
Natuur	0,80	-1,60	0,80	0,00	0,40	-1,60	0,80	-0,40	-0,40
Energie*	1,50	1,00	0,50	1,00	0,75	0,75	0,25	0,75	1,00
Eindscore	**14,56**	**11,67**	**11,32**	**7,32**	**5,87**	**5,76**	**-1,58**	**-4,13**	**-6,23**
Afwegingskader**									
Ranking (BRO)	**3**	**4**	**5**	**7**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**
Geselecteerd voor QuickScan	**ja**	**ja**	**ja**	**ja**	**ja**	**ja**	**nee**	**nee**	**nee**

* Duurzame energieopwekking
** Voldoet wel (groen)/niet (rood) aan afwegingskader van BRO-rapport

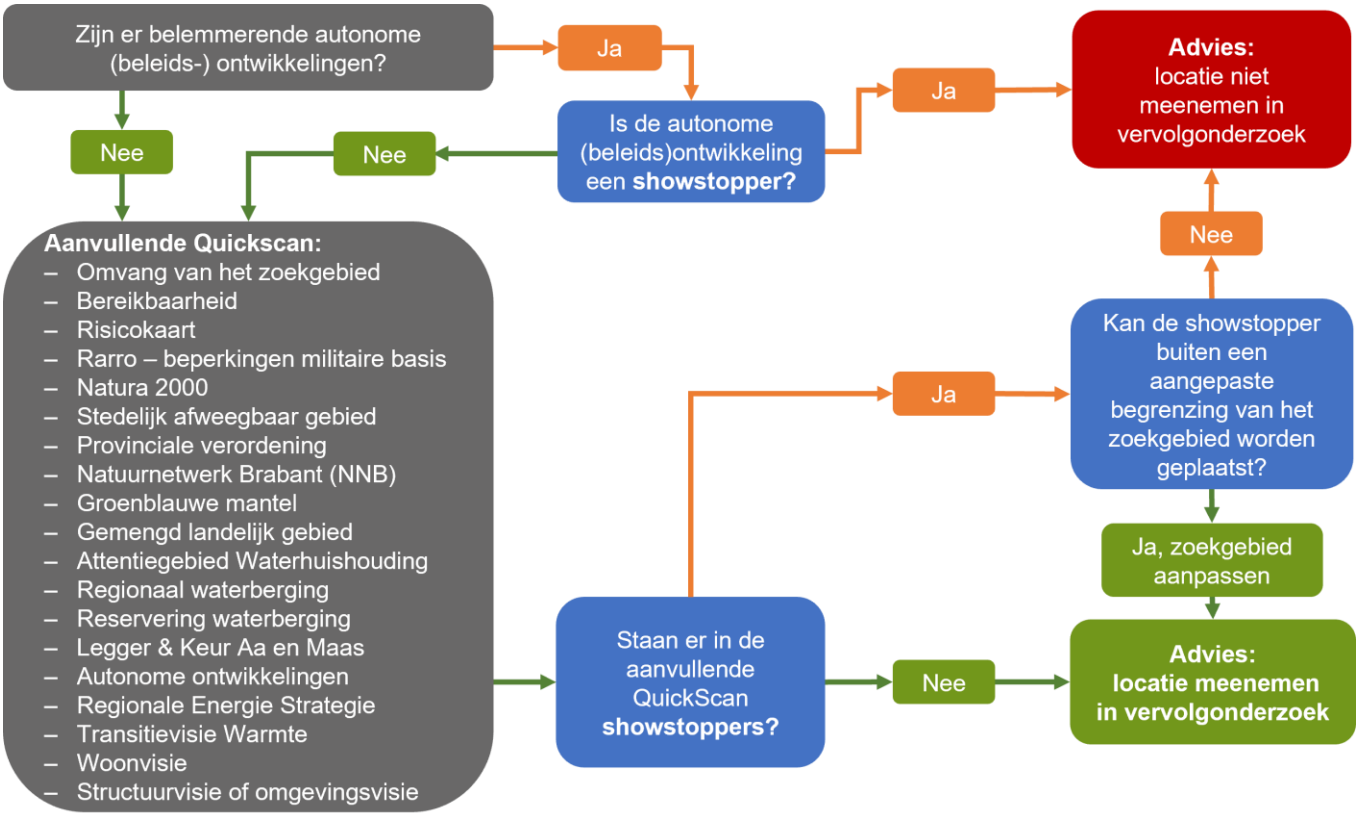
Gezien de wens om in het vervolgonderzoek drie locaties verder te onderzoeken is voor de QuickScan een selectie gemaakt van de zes best beoordeelde locaties. Op de volgende pagina zijn de geselecteerde locaties (Kloostereind, Someren-Eind, Someren-Noord, Varenschut, Achterbroek en Lungendonk inclusief deelgebied Stipdonk) in een overzichtskaart weergegeven.



Figuur 2: Overzichtskaart van de in QuickScan onderzochte locaties

3 Aanpak

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de zes locaties zijn getoetst. Voor het uitvoeren van de QuickScan wordt deels dezelfde onderzoeksmethodiek gehanteerd zoals die in de locatiestudie van BRO is beschreven. Hiernaast worden de autonome ontwikkelingen en het lokale beleid onderzocht. Met deze toevoegingen wordt onderzocht of een locatie ondanks dat het niet aan de harde normen voldoet toch haalbaar is en daarom meegenomen moet worden in het vervolgonderzoek. De QuickScan is hiermee een verdiepend onderzoek op een aantal aspecten van het BRO-rapport zoals weergegeven in onderstaande schema:



Per locatie worden eerst de hoofdconclusies uit het BRO-rapport benoemd waarbij opvallende aspecten worden belicht. Ten tweede zijn per locatie de autonome ontwikkelingen in beeld gebracht. Als de autonome ontwikkelingen geen ‘showstoppers’ zijn is er een aanvullende QuickScan uitgevoerd. Per locatie wordt het relevant beleid in beeld gebracht en onderzocht op ‘showstoppers’. Tot slot wordt per locatie op basis van de QuickScan de kansrijkheid beschreven waarna een advies wordt gegeven of de locatie meegenomen moet worden in de vervolgstudie.

3.1 Aanvullende QuickScan

Voor het uitvoeren van de aanvullende QuickScan zijn locaties onderzocht op aspecten of thema’s zoals opgesomd in tabel 3. Deze aspecten zijn gegroepeerd per beleidsschaal. Ook is aangegeven of dit aspect al kwantitatief terugkwam in het BRO-rapport of dat het een nieuw onderzocht aspect is.

Tabel 3: Overzicht aspecten aanvullende QuickScan

Beleidsschaal	Aspect	BRO-rapport / nieuw
Ontwikkelcriteria	Omvang van het zoekgebied	BRO-rapport
	Bereikbaarheid	BRO-rapport
Landelijk	Structuurvisie Buisleidingen - risicokaart	Nieuw
	Rarro	Nieuw
	Natura-2000	BRO-rapport
Provinciaal	Provinciale Omgevingsverordening	BRO-rapport
	Stedelijk afweegbaar gebied	BRO-rapport
	Natuurnetwerk Brabant (NNB)	BRO-rapport
	Groenblauwe mantel	BRO-rapport
	Gemengd landelijk gebied	Nieuw
Waterschap	Regionale waterberging	Nieuw
	Reservering waterberging	Nieuw
	Attentiegebied Waterhuishouding	BRO-rapport
	Waterwingebied	BRO-rapport
	Legger & Keur Aa en Maas	BRO-rapport
Gemeente (regio)	Autonome ontwikkelingen rondom zoekgebied	Nieuw
	Regionale Energie Strategie	Nieuw
	Transitievisie Warmte	Nieuw
	Woonvisie	Nieuw
	Structuurvisie / Omgevingsvisie	Nieuw

Totstandkoming criteria

De bovenstaande aspecten of thema's zijn als volgt tot stand gekomen. In het BRO-rapport is een afwegingskader opgenomen. Allereerst is gekeken naar het afwegingskader voor de zoekgebieden zoals deze in de BRO-rapport zijn genoemd:

- Stedelijk afweegbaar gebied
- Natuurnetwerk Brabant
- Groenblauwe mantel
- Attentiegebied Waterhuishouding
- Waterwingebied
- Omvang perceel zoekgebied

De bovenstaande indicatoren zijn uit Afwegingkader de peel, de Provinciale Omgevingsverordening én uit de Keur van Waterschap Aa en Maas gehaald. Niet alleen zijn deze beleidsaspecten nogmaals en verdiepend onderzocht, er is ook geanalyseerd of (relevant) aanvullend beleid in de Omgevingsverordening of in de Keur wordt benoemd.

Naast deze aspecten uit het BRO-rapport, de Provinciale Omgevingsverordening en de Keur Aa en Maas is onderzocht welk beleid op landelijke en gemeentelijke schaal is vastgesteld. Op Rijksniveau is gekeken naar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Er is op de landelijke beleidsschaal ook gekeken naar de Risicokaart en naar de Structuurvisie buisleidingen. Op gemeentelijk (regio) niveau zijn verschillende beleidsdocumenten geanalyseerd, zo is gekeken naar Structuur- en omgevingsvisies, woonvisies, warmte transitievisies, de Regionale Energie Strategie én er is geanalyseerd welke autonome ontwikkelingen zich rondom de zoekgebieden bevinden. Hieronder wordt per aspect beschreven hoe dit aspect is onderzocht en getoetst, wanneer de scoring kwantitatief onderbouwd is, is in een tabel weergegeven welke waardes bij welke scores horen. De locaties kunnen per aspect ten opzichte van elkaar worden beoordeeld (aspect x op locatie x scoort beter dan aspect x op locatie y). Let wel, de verschillende aspecten per locatie kunnen niet onderling vergeleken worden, een -2 op aspect x weegt niet even zwaar als een -2 van aspect y en is daarom niet op die manier vergelijkbaar.

3.2 Aanvullende QuickScan: beschrijvende criteria

Provinciale beleidsschaal

Provinciale Omgevingsverordening

In de provinciale omgevingsverordening werkt de provincie haar ambities uit de omgevingsvisie (december 2018) uit met onder andere beleidsregels in de omgevingsverordening. De provinciale omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de omgevingswet in werking. Naar verwachting zal dit 1 juli 2023 gebeuren. In de verordening staan diverse regels die invloed hebben op de haalbaarheid van een bedrijventerrein op deze locatie. Deze relevante beleidsaspecten worden beschreven en waar relevant op een kaart weergegeven. Onderstaande aspecten komen hierbij in ieder geval terug. .

Stedelijk afweegbaar gebied

De aanduiding zoekgebied verstedelijking in de Verordening ruimte Noord-Brabant geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Gemeenten en provincie voeren regionaal overleg om een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen een regio te bevorderen. Daarnaast kan een gemeente vanwege gewijzigde inzichten verzoeken om tot wijziging van deze gebieden over te gaan. In het BRO-rapport zijn de stedelijke afweegbare gebieden een sleutelelement in het afwegingskader. Deze QuickScan beschrijft welk deel van de zoekgebieden op dit moment in stedelijk afweegbaar gebied ligt en verkent de opties om deze gebieden stedelijk afweegbaar te maken. Wanneer er het stedelijk afweegbaar maken van een gebied niet haalbaar lijkt vormt dit een showstopper.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het NNB is een ecologisch netwerk bestaande uit oude en nieuwe natuurgebieden. Het netwerk is nog niet compleet: een aantal verbindingen moeten nog gelegd worden. Het doel is om dit voor 2027 te realiseren. Ontwikkelingen zoals een regionaal bedrijventerrein hebben een grote impact op natuur.
Op een gebied wat is aangewezen als NNB kan geen bedrijventerrein ontwikkeld worden. Hiermee is NNB een mogelijke showstopper of een reden om het zoekgebied aan te passen. Er zijn drie mogelijkheden om af te wijken van het NNB beleid, dit kan door toepassing van het nee, tenzij-principe, toepassing van de saldobenadering of met toepassing van kleinschalige herbegrenzing.

Groenblauwe mantel

De Groenblauwe mantel bestaat uit – door de provincie opgenomen - gebieden die dienen als verbinding tussen het Natuurnetwerk Brabant en het Gemengd landelijk gebied. De Groenblauwe mantel richt zich dan ook op het behoud én ontwikkeling van bodem-watersystemen, landschapselementen en de biodiversiteit. Een bedrijventerrein sluit niet aan bij de groenblauwe mantel. Wanneer het zoekgebied zich in een groenblauwe mantel bevindt waarvan de landschappelijke waarde wordt gezien (waarbij bijvoorbeeld alleen met een nieuwe lagenbenadering van het gebied tot andere conclusies kan worden gekomen) vormt de groenblauwe mantel een shopstopper.

Gemengd landelijk gebied

De omgevingsverordening maakt in het landelijk gebied onderscheid in twee sub-zones (Gemengd landelijk gebied en Groenblauwe mantel). In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt gesproken over landelijk gebied. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt gesproken over de sub-zone. Een gebied dat is aangewezen als gemengd landelijk gebied heeft iets meer ontwikkelmogelijkheden voor bedrijvigheid en bebouwing. Binnen het buitengebied sluit een bedrijventerrein meer aan bij de sub-zone gemengd landelijk gebied dan bij de groenblauwe mantel.

Regionale waterberging en reservering waterberging
Gebieden met de aanduiding Regionale waterberging zijn gebieden waar tijdelijk (regen) water kan worden opgevangen. Dit kunnen gebieden zijn die vanuit nature al overstromen of waar gestuurde waterberging is voorzien. Gebieden met deze aanduiding zijn gericht op het behoud van het waterbergend vermogen. Reserveringsgebieden zijn gebieden die minder vaak overstromen in vergelijking met regionale waterbergingsgebieden. De noodzaak van deze gebieden is te vinden in de preventie van een minder waterbergend vermogen in het beekdal. Ook deze gebieden zijn gericht op het behoud van het waterbergend vermogen. Binnen regionale waterberging gelden meer beperkingen dan in de reserveringsgebieden waterberging, omdat deze gebieden concreet nodig zijn om wateroverlast tegen te gaan. De beperkingen hebben betrekking op het oprichten van gebouwen. Gebieden die aangewezen zijn als regionale waterberging maken de realisatie van een bedrijventerrein onmogelijk en zijn daarmee een showstopper. Bij reserveringen wordt getoetst wat het belang van de reservering is en of dit een bedrijventerrein op deze locatie onmogelijk maakt.

Waterschap Aa en Maas

Legger & Keur Aa en Maas
De Keur van het waterschap is een verordening met regelgeving die worden gehanteerd bij de bescherming van watergangen, waterkeringen en bijbehorende kunstwerken. In de Keur wordt vaak verwezen naar de Legger, de Legger is een kaart waarop watergangen en bijbehorende kunstwerken te zien zijn. Op deze kaart is ook aangegeven wie verantwoordelijk is voor het beheer van deze objecten, tevens zijn beschermingszones gedefinieerd met bijbehorende verbodsbepalingen.

Attentiegebied waterhuishouding
De attentiegebieden die door het Waterschap worden bepaald zijn gebieden rondom de natte natuurparels van gemiddeld 500 meter (75 m in het kleigebied en 2 km rond de Groote Peel). Nieuwe ontwikkelingen in deze zones die niet gericht zijn op behoud of versterking van de natuurwaarden zijn niet toegestaan.

Waterwingebieden
Waterwingebieden zijn kwetsbare gebieden, omdat de kwaliteit van het grondwater beschermt dient te worden met in achtneming dat dit grondwater beschikbaar dient zijn voor drinkwaterwinning. Deze beschermde status met bijbehorende beperkingen via beleid hebben een negatief effect op de haalbaarheid van het ontwikkelen van een bedrijventerrein.

Gevoeligheidsfactor
De gevoeligheidsfactor wordt beschreven als; de *nominale waarde die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt*. Bij een toename van verhard oppervlak groter dan 500 m2 tot en met 10.000 m2 zijn compenserende maatregelen noodzakelijk. Dit om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. De maatregelen moeten bestaan uit een minimale compensatie conform de rekenregel: toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) = benodigde compensatie (in m3). De gevoeligheidsfactor in de zoekgebieden geven wij in kaarten weer. De gevoeligheid kan de waarde 1, ½ of ¼ hebben, waarbij een gevoeligheid van 1 aangeeft dat het gebied gevoelig is (voor wateroverlast) met de consequentie dat er veel water compensatiemaatregelen genomen moeten worden.

3.3 Aanvullende QuickScan

Ontwikkelcriteria

Omvang van het zoekgebied

Voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein is de wens om een gebied van 150 hectare bruto te ontwikkelen. De primaire opgave voor het regionale bedrijventerrein is gesteld op 60 hectare netto bedrijventerrein (zoals opgenomen in SGE programmering). Voor 60 hectare netto is 100 ha bruto voor nodig met een 60-40% verhouding. De wens voor een zoekgebied van 150 ha is vanwege de uitbreidingsruimte die op lange termijn kan zijn. Per locatie wordt onderzocht wat de oppervlakte van de onderzoek locatie is.

Tabel 4: Waarderingswijze omvang locatie

Score	Criterium
+2	>150 hectare bruto
+1	>125 hectare bruto
0	<100 hectare bruto
-1	<60 hectare bruto
-2	<50 hectare bruto

Bereikbaarheid

De beoordeling van bereikbaarheid is gedaan op basis van het BRO-rapport. In het BRO-rapport is gekeken naar de afstand tot een A-weg, vier- of tweebaans N-weg, de reistijd naar een A-weg, OV-bereikbaarheid en de multimodale potentie (weg, water, spoor - echter, gezien het feit dat praktisch alle bedrijventerreinen in Noord-Brabant in de nabijheid (circa 15 - 20 minuten rijafstand) van een rail of haventerminal liggen, geldt dat de multimodale bereikbaarheid van de locaties nauwelijks verschillen). De schaal inclusief weging in het BRO-rapport is omgezet naar de 5-puntsschaal van de Quickscan.

Tabel 5 Waarderingswijze bereikbaarheid

Score	Criterium
+2	Gemiddelde score > 5
+1	Gemiddelde score 1 tot 5
0	Gemiddelde score -1 tot 1
-1	Gemiddelde score -1 tot -5
-2	Gemiddelde score < -5

Landelijke beleidsschaal

Structuurvisie Buisleidingen - risicokaart

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie waarmee de overheid voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte reserveert voor toekomstige buisleidingen in Nederland. In de visie wordt de focus gelegd op buisleidingen die gevaarlijke stoffen transporteren, denk hierbij aan aardgas, olieproducten en chemicaliën. Deze leidingen zijn vaak landgrensoverschrijdend. Doordat regio De Peel is gesitueerd tussen twee industriële clusters; havengebied Rotterdam en het Ruhrgebied in Duitsland loopt er een mogelijk tracé door de regio. Wanneer dit tracé in de buurt ligt vormt dat een kans voor de ontwikkeling, wanneer het ver van het tracé is geeft dit geen meerwaarde maar is er ook geen negatief effect. Wanneer het tracé door het zoekgebied loopt kan dit positief zijn maar kan dit ook zeker een belemmering zijn hierdoor krijgt het nu de beoordeling 0.

Tabel 6 Waarderingswijze Structuurvisie Buisleidingen

Score	Criterium
+2	Bestaand relevant tracé dicht bij zoekgebied
+1	Zoeklocatie tracé in de buurt van locatie
0	Zoekgebied loopt door locatie
-1	Bestaande niet bruikbaar tracé bij locatie
-2	Bestaande risicovolle en beschermde tracé(s) door locatie

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)
De Rarro geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Het Barro bevat regelgeving die beleidsruimte van regionale overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar de nationale belangen dat noodzakelijk maken. Huidige en toekomstige bestemmings- en omgevingsplannen dienen te voldoen aan deze regelgeving. Het Rarro heeft invloed op de zoekgebieden door beperkingen in het obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel. Gezien dit de enige beperking is de waardering van de locaties pook verbonden aan dit aspect.

Tabel 7: Waarderingswijze criterium Rarro

Score	Criterium
+2	Geen beperkingen door Rarro, o.a. niet gelegen in radarverstoringsgebied
+1	Beperkingen nihil
0	N.v.t.
-1	Zoekgebied gedeeltelijk gelegen in radarverstoringsgebied
-2	Zoekgebied volledig gelegen in radarverstoringsgebied

Natura 2000
Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden in Europa. Er geldt een algeheel verbod op activiteiten die een negatieve impact hebben op de natuur in en nabij deze gebieden. Een regionaal bedrijventerrein kan negatieve invloed hebben op natuur in de omgeving van het bedrijventerrein. Vooral stikstof is hierbij een belangrijk aspect. Gezien afstand maatgevend is voor negatieve effecten van onder andere stikstof is het belangrijk te analyseren wat de afstand van een zoekgebied ten opzichte van Natura 2000 gebied(en) is. Er valt niet per definitie te zeggen dat een afstand van x een negatief effect y heeft, dit is ontwikkeling en locatie specifiek. De afstanden in de waarderingswijze zijn gekozen omdat deze afstanden het onderscheid tussen de verschillende locaties laat zien.

Tabel 8: Waarderingswijze Natura 2000

Score	Criterium
+2	> 5km van Natura 2000 gebied
+1	> 4km van Natura 2000 gebied
0	> 3km van Natura 2000 gebied
-1	> 2km van Natura 2000 gebied
-2	< 2km van Natura 2000 gebied

Gemeentelijke beleidsschaal

Autonome ontwikkelingen
Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die in de omgeving van de zoekgebieden plaatsvinden. Het zijn relevante ontwikkelingen die zowel positieve als negatieve invloed kunnen uitoefenen op het proces. Autonome ontwikkelingen zijn geïdentificeerd op basis van beleidsdocumenten, bestemmingsplannen en in afstemming met de desbetreffende gemeenten. Hierbij wordt ook aangegeven of de ontwikkelingen nog in een planfase zitten of dat de ontwikkeling al vast staat.

Tabel 9 Waarderingswijze autonome ontwikkelingen

Score	Criterium
+2	Zeer positieve ontwikkelingen
+1	Vooral positieve ontwikkelingen
0	Weinig effect ontwikkelingen
-1	Negatieve ontwikkelingen
-2	Zeer negatieve ontwikkelingen

Regionale Energie Strategie Metropool Regio Eindhoven (RES MRE, vastgesteld in dec 2021)
De RES MRE is een regionaal samenwerkingsverband voor het ontwikkelingen van een strategische visie voor de energietransitie. Een RES stelt over het algemeen kaders op het vlak van energie, van energieopwekking tot energieopslag. Door deze kaders vroegtijdig in beeld te brengen, kan er tijdens dit proces geanticipeerd worden op toekomstig beleid. De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein heeft uiteraard een grote invloed op de energievraag en wellicht energieaanbod binnen een regio, om deze reden is de Regionale Energie Strategie Metropool Regio Eindhoven (RES MRE) geanalyseerd. Er

Tabel 10: Waarderingswijze RES

Score	Criterium
+2	Zeer positief effect van RES
+1	Positief effect van RES
0	Nihil effect van RES
-1	Negatief effect van RES
-2	Zeer negatief effect van RES

is gekeken in hoeverre een regionaal bedrijventerrein in regio De Peel passend is binnen de ambities die worden gesteld in de RES MRE.

Transitievisie Warmte (TVW)

In een TVW leggen gemeenten vast wanneer welke gebieden van het aardgas worden losgekoppeld. De TVW laat zien of er kansen zijn voor bijvoorbeeld collectieve warmte waarin een bedrijventerrein een rol kan spelen als producent en/of gebruiker. Er is in deze quickscan niet gekken naar de potentie van bijvoorbeeld geo- of aquathermie (dit wordt wel meegenomen in de haalbaarheidsstudie).

Tabel 11: Waarderingswijze TVW

Score	Criterium
+2	Mogelijk zeer positief effect
+1	Mogelijk positief effect
0	Geen aantoonbaar effect
-1	Mogelijk negatief effect
-2	Mogelijk zeer negatief effect

Woonvisie

De woonvisie is meegenomen mits hier relevante woningbouwambities in of bij het zoekgebied zijn beschreven. In een woonvisie wordt gemeentelijk beleid opgesteld over wonen. Een strategie met bijbehorende ambities is daarin vormgegeven. Vaak worden deze visies ontwikkeld in samenwerking met relevante partijen denk bijvoorbeeld aan de woningcorporaties die actief zijn binnen de gemeente. Bij de woonvisie is gekeken welke ambities elke gemeente heeft op het vlak van volkshuisvesting rondom de zoekgebieden. Dit is o.a. relevant om autonome ontwikkelingen (woningbouwlocaties en zoeklocaties voor toekomstige woningbouw) in beeld te brengen.

Tabel 12: Waarderingswijze woonvisie

Score	Criterium
+2	Er zijn ambities om meerdere woningen te verwijderen
+1	Er zijn ambities om enkele woningen te verwijderen
0	Geen woningbouw ambities in of bij zoekgebied
-1	Woon ambitie op <25% van deelgebied
-2	Woon ambitie op >25% van deelgebied

Structuurvisie/Omgevingsvisie

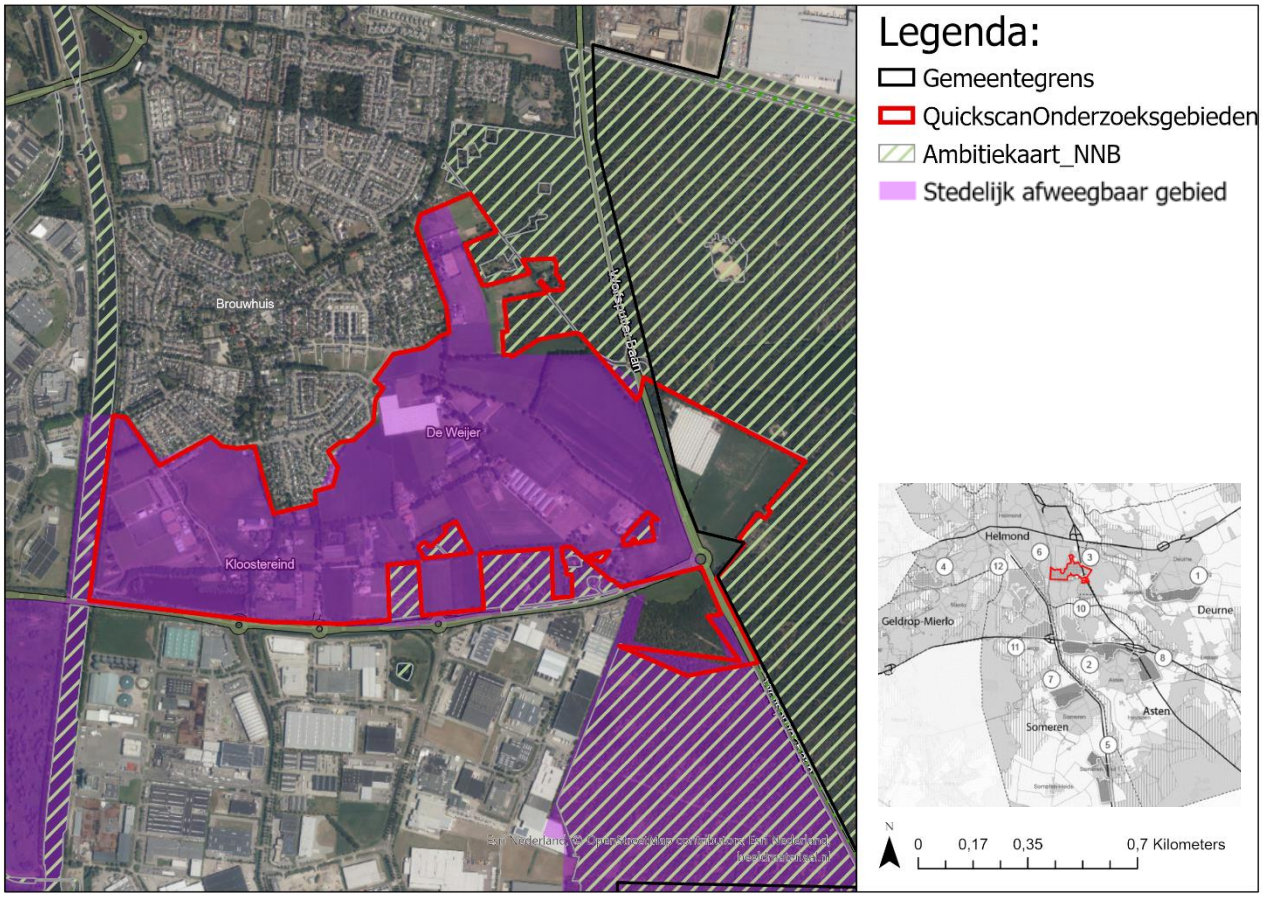
Omgevings- en structuurvisies geven een helder beeld voor de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de toekomst. Door deze visies te scannen op ambities die relevant kunnen zijn voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein, kan de visie en daarmee de ambitie ten aanzien van een bedrijventerrein mogelijk met locatieduiding worden getoetst.

Tabel 13: Waarderingswijze Structuurvisie/Omgevingsvisie

Score	Criterium
+2	Positief over bedrijventerrein op het zoekgebied
+1	Positief over (nieuwe)bedrijventerreinen
0	Geen visie op (nieuwe)bedrijventerreinen
-1	Negatief over (nieuwe)bedrijventerreinen
-2	Negatief over bedrijventerrein op het zoekgebied

4 Resultaten QuickScan beleid & autonome ontwikkelingen

4.1 Kloostereind



Figuur 3: Begrenzing zoekgebied Kloostereind

Het zoekgebied Kloostereind bestaat uit 118 hectare stedelijk afweegbaar gebied met nog 21 hectare gebied voor verdere uitbreiding (in totaliteit 139 hectare). Kloostereind bevindt zich ten zuiden en oosten van de wijk Brouwhuis in de gemeente Helmond (met uitzondering van de hoek in het oosten aan de andere kant van de Wolfsputter Baan/N279). In de BRO-rapport is deze locatie toegevoegd naar aanleiding van ambtelijke input.

4.1.1 BRO-rapport Kloostereind

De locatie komt deels positief uit het onderzoek van BRO. Dit omdat Kloostereind gelegen is aan de (tweebaans) N266. De locatie is hierdoor goed bereikbaar via provinciale wegen. Verder scoort Kloostereind ook op ruimtelijke criteria ruim voldoende. De ligging tegen de woonwijk ten noorden en oosten van het gebied geeft een negatieve score. De locatie scoort ook negatief ten aanzien van de ligging van enkele percelen

Kloostereind*

Locatienummer 3, Gemeente Helmond, 139 hectare

RANKING 5

Thema	Beoordeling	Weging	Score
Ruimtelijke kwaliteit	1,86	3	5,59
Milieu	0,14	3	0,43
Infrastructuur	0,80	5	4,00
Natuur	0,40	2	0,80
Duurzame energie-opwekking	0,50	1	0,50
Eindscore			**11,32**

Figuur 4: Resultaten uit het BRO-rapport

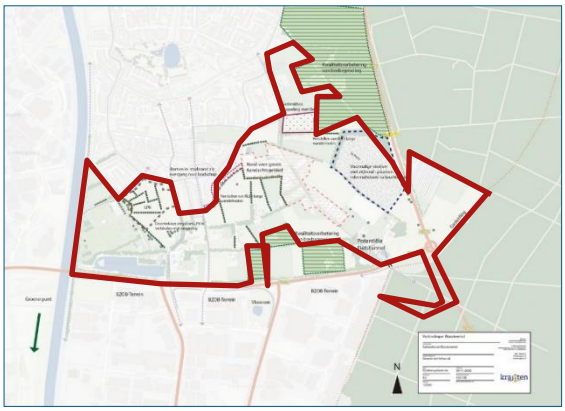
tegen NNB (Natuurnetwerk Brabant - Droog bos met productie). De begrenzing van het zoekgebied sluit aan bij de begrenzing van NNB hierdoor ontstaan er onlogische grenzen, zeker in het zuiden.

4.1.2 Kloostereind autonome ontwikkelingen en beleid

In april 2021 heeft de gemeenteraad van Helmond de 'Visie Landschapspark Kloostereind' vastgesteld (zie hier). De visie omvat de kaart inrichtingselementen, kaart nieuwe verbindingen, nota van uitgangspunten en een globale raming. Een planning voor deze uitvoering is er nog niet.

Visie Landschapspark Kloostereind - Landschapspark Kloostereind is een robuuste afscherming tussen het landelijke oude Brouwhuis en het nabijgelegen bedrijventerrein. Het landschapspark vervult een rol als 'groenwering' om verdere verstedelijking en industrialisering tegen te houden. In Landschapspark Kloostereind ligt de nadruk op het in stand houden van het agrarisch cultuurlandschap, de oud-Nederlandse veerassen, levend erfgoed, en een goede landschappelijke verbinding met het achterland. Het Landschapspark Kloostereind draagt zo bij aan de leefbaarheid in Brouwhuis in zijn algemeenheid (https://www.kloostereind.nl/).

De Geledingszone Brouwhuis was al geruime tijd in beeld om ontwikkeld te worden als een stevige, groene, landschappelijke waardevolle buffer tussen het bestaande bedrijventerrein ten zuiden van de N266 en de woonwijk Brouwhuis. Het Landschapspark werd benoemd in het coalitieakkoord 2018-2022 waarin staat dat het bijdraagt aan de ambitie van een groene, duurzame stad.



Figuur 5: Overzicht ideeën Landschapspark Kloostereind

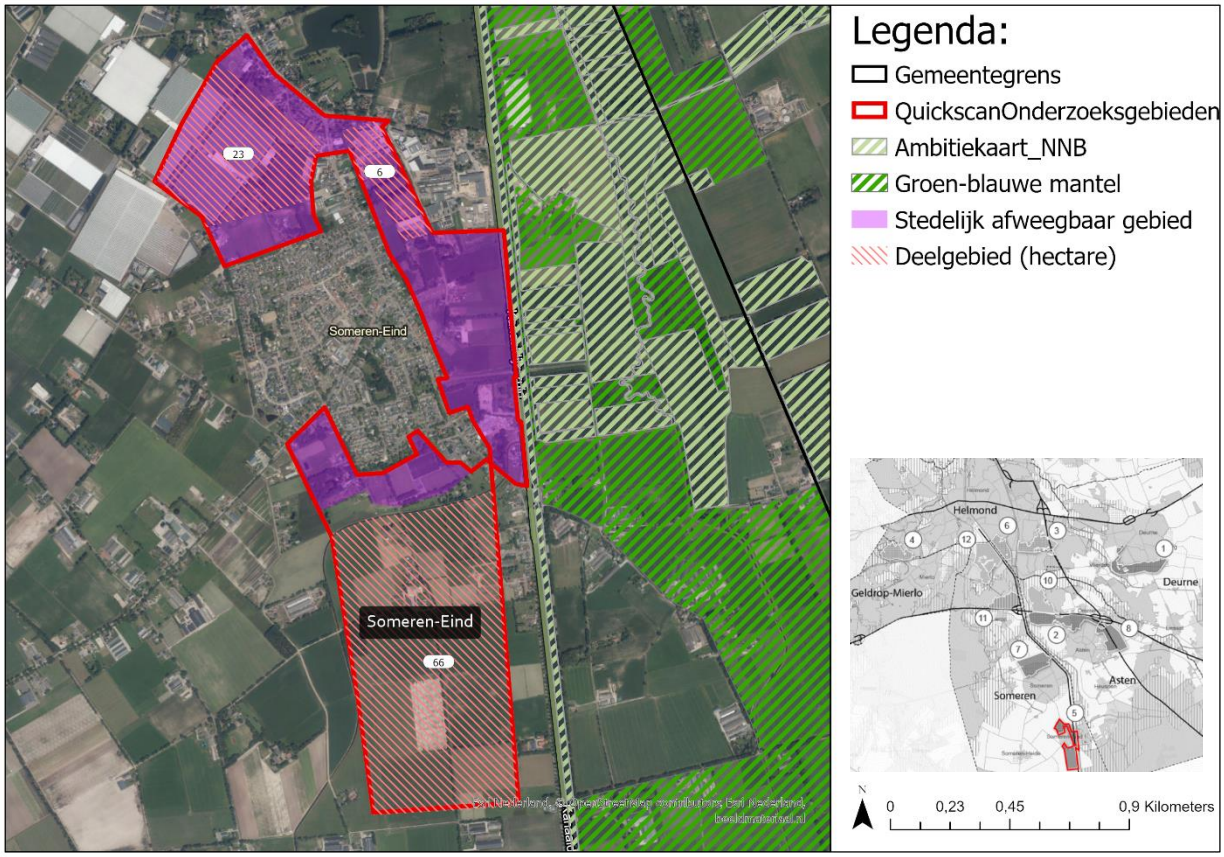
De visie is opgesteld door Bureau Kragten in nauw overleg met een klankborgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de wijk Brouwhuis, de Stichting Landschapspark Kloostereind en andere betrokkenen. Op basis van de visie Landschapspark Kloostereind zal de bufferzone tussen bedrijventerrein en woonwijk effectief en duurzaam kunnen worden ingericht, waarbij de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden beschermd en versterkt worden. De visie is vastgesteld waarbij opdracht is gegeven om de financieringsmogelijkheden te onderzoeken.

4.1.3 Conclusie Kloostereind

Voor de locatie Kloostereind is door de gemeente Helmond een visie Landspark Kloostereind vastgesteld. De visie zet in op ontwikkeling van groen en een agrarisch cultuurlandschap. Dit staat haaks op de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein. Het in juni 2021 vastgestelde beleid, ook benoemd in het coalitieakkoord, geeft richting aan de ontwikkeling van dit gebied. De visie Landschapspark Kloostereind wordt beoordeeld als een autonome ontwikkeling die de haalbaarheid voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein onmogelijk maakt, een showstopper. Het college van Helmond heeft daarom besloten dat de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein op deze locatie niet wenselijk is.

Het advies is om Kloostereind niet mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.

4.2 Someren-Eind



Figuur 6: Begrenzing zoekgebied Someren-Eind

Het zoekgebied Someren-Eind bevindt zich ten noorden, oosten en zuiden van Someren-Eind. Bij een volledige invulling van het zoekgebied is het dorp aan drie zijden omsloten door het bedrijventerrein. Het zoekgebied heeft een omvang van 150 hectare bruto. De provincie heeft haar zorgen geuit over de ruimtelijk impact vanwege de situering om het kleine woongebied Someren-Eind. De gemeente Someren heeft aangegeven op delen van het zoekgebied andere ontwikkelingen te voorzien. Hierdoor zijn mogelijk alleen delen van het zoekgebied beschikbaar voor de ontwikkeling voor een bedrijventerrein, dit resulteert in een gefragmenteerd gebied dat kleiner is dan de gevraagde 150 hectare.

4.2.1 BRO-rapport Someren-Eind

De locatie krijgt in het BRO-rapport op veel aspecten een positieve waardering. Echter, de afstand tot een A-weg of vierbaans N-weg en daarmee de bereikbaarheid is zeer negatief. Ook de ligging ten opzichte van de woonwijk die van drie kanten omsloten wordt is zeer negatief. De begrenzing van het zoekgebied is deels op basis van de grens stedelijk afweegbaar gebied bepaald, met daaraan toegevoegd een aantal agrarische percelen in het zuiden. In het zoekgebied bevinden zich diverse woningen, bestaande (agrarische) bedrijven en een sportveld.

Someren-Eind

Locatienummer 5, Gemeente Someren, 150 hectare

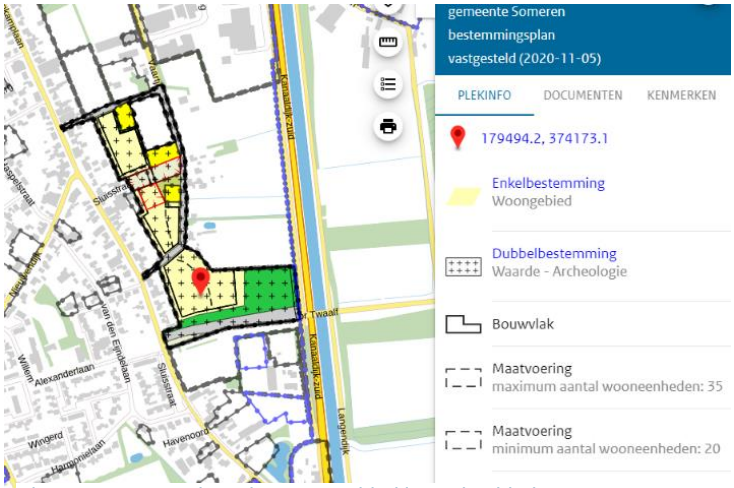
RANKING 7

Thema	Beoordeling	Weging	Score
Ruimtelijke kwaliteit	1,45	3	**4,36**
Milieu	0,43	3	**1,29**
Infrastructuur	0,13	5	**0,67**
Natuur	0,00	2	**0,00**
Duurzame energie-opwekking	1,00	1	**1,00**
Eindscore			**7,32**

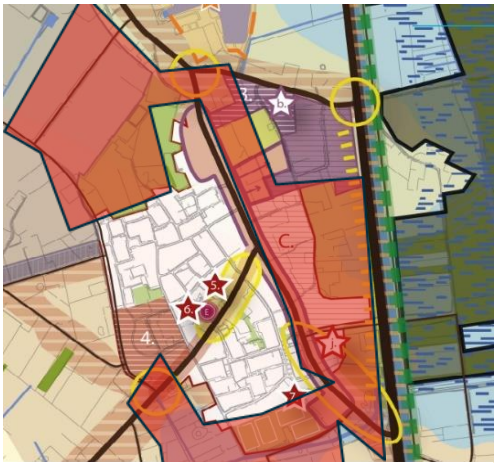
Figuur 7: Resultaten uit BRO-rapport.

4.2.2 Someren-Eind autonome ontwikkelingen en beleid

Een deel van het zoekgebied is bestemd voor de woningbouwontwikkeling ‘Goede Vaart’. Deze ontwikkeling werd in november 2020 vastgesteld in het bestemmingsplan ‘Goede Vaart’ vastgesteld in november 2020. Er wordt hier een nieuwe woonwijk gerealiseerd met in totaal circa 74 woningen. Deze



Figuur 9: Bestemmingsplan woongebied in zoekgebied



Figuur 8: Visiekaart Someren-Eind, Structuurvisie Someren 2028. Met indicatieve begrenzing zoekgebied

woningbouwontwikkeling beperkt de mogelijkheden voor een bedrijventerrein niet alleen door het verkleinen van het gebied, ook is het niet wenselijk om een bedrijventerrein te realiseren direct aansluitend aan een woonwijk.

Op basis van Structuurvisie Someren 2028 zet de gemeente in op een groene zone rond de kern

Someren-Eind. Zoals te zien op de kaart hierboven is er een ‘groene dorpsrand’ rond de kern, zowel rond de nieuwbouwlocatie als in het noorden. Ook de sportveldenstrook in het zuiden komt hier terug. In de omgevingsvisie komt sport (faciliteiten) stimuleren duidelijk terug. Het is daarom niet aannemelijk dat deze sportvelden plaats zullen maken voor bedrijvigheid.

Ten westen van het plangebied bevind zich een zoekgebied voor windmolens met reeds een plan in de fase van een principeverzoek voor Windmolenpark Diepenhoek.
Door de afstand tot het windmolenzoekgebied voor het bedrijventerrein heeft deze ontwikkeling geen negatief effect op de haalbaarheid. De realisatie van de windmolens kan positief zijn als koppelkans voor het lokaal gebruik van groene energie, ook maken de mogelijk benodigde nieuwe transportnetten voor de windmolens de aansluiting van een bedrijventerrein gemakkelijker.



Figuur 10: Zoekgebied Windmolenpark Diepenhoek op 1,3 km van zoekgebied Someren-Eind

Er ligt in de gemeente een knelpunt op het gebied van stikstof, gekoppeld aan een veehouderij. Dit is onderdeel van NSL: Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In samenwerking tussen het Rijk, de provincie, de gemeente en de ondernemer moet dit aangepakt worden. Het verwijderen van veehouderijen om de ontwikkeling van bedrijvigheid mogelijk te maken is een mogelijke kans, doordat hierdoor milieuruimte ontstaat. Al is een ambitie voor een duurzaam en circulair bedrijventerrein wenselijk.



Figuur 11: Beekdal doorkruist het zoekgebied

Door het zuidelijke deel van het plangebied loopt een beekdal. Dit beekdal doorkruist het zuidelijke deel van het zoekgebied in het deel dicht bij de woningen. Vanuit het waterschap Aa en Maas zijn er ambities om het beekdallandschap te verbeteren door: beekherstel en beekbegeleidende groenstructuren zoals elzensingeltjes haaks op de beek, natuurvriendelijke oevers en solitaire bomen of bomengroepen langs de beek om de waterloop in het landschap te kenmerken. Ook het verschralen en vernatten van graslanden met extensief beheer is wenselijk in dit landschapsdeel. Dit mogelijke beekherstel heeft ruimte nodig waardoor wij terughoudend zijn t.a.v. ontwikkelingen voor een deel van het zoekgebied

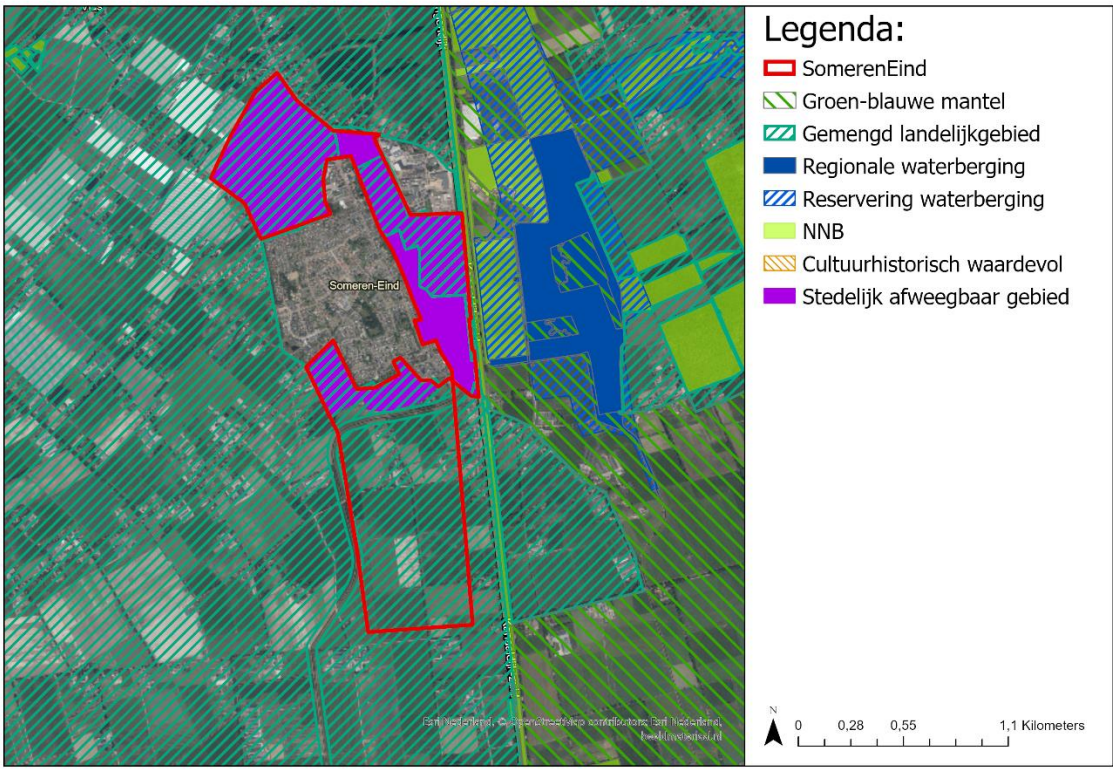
4.2.3 Aanvullende QuickScan: beschrijvende criteria

Provinciaal beleid

Vanuit provinciaal niveau worden de volgende thema's beschreven, die ook worden weergegeven op de kaart in figuur 12:

- Stedelijk afweegbaar gebied: het zoekgebied bevindt zich grotendeels (gebied ten zuiden van Someren-Eind) buiten stedelijk (afweegbaar) gebied
- Provinciale verordening:
    - Zoekgebied bevindt zich in landelijk gebied
    - Zoekgebied bevindt zich grotendeels in gemengd landelijk gebied
    - Zoekgebied bevindt zich in diep grondwaterlichaam gebied
    - In het zuidelijke deel van het zoekgebied is er geen sprake van beperkingen veehouderij
    - Het zoekgebied bevindt zich in stalderingsgebied
    - In het noordwestelijke deel van het zoekgebied bevindt zich een klein glasbouw-vestigingsgebied
- Natuur Netwerk Brabant: zoekgebied grenst aan NNB
- Groen Blauwe Mantel: zoekgebied is niet gelegen in Groenblauwe mantel. Groenblauwe mantel bevindt zich aan de andere zijde van Zuid-Willemsvaart
- Regionale waterberging: in het zoekgebied is er geen regionale waterberging gesitueerd. Ligt aan de andere zijde van Zuid-Willemsvaart
- Reservering waterberging: in het zoekgebied is er geen reservering voor waterberging. Deze ligt aan de andere zijde van de Zuid-Willemsvaart

Conclusie: Het zoekgebied bevindt zich grotendeels buiten stedelijk afweegbaar gebied. Dit betekent dat er minder potentie is voor stedelijke ontwikkeling in dit gebied. In het zoekgebied zijn er geen NNB en groenblauwe mantel in het gebied aanwezig. Wel grenst het zoekgebied aan NNB, de mogelijke negatieve effecten van een regionaal bedrijventerrein op NNB moet worden beperkt en gecompenseerd.



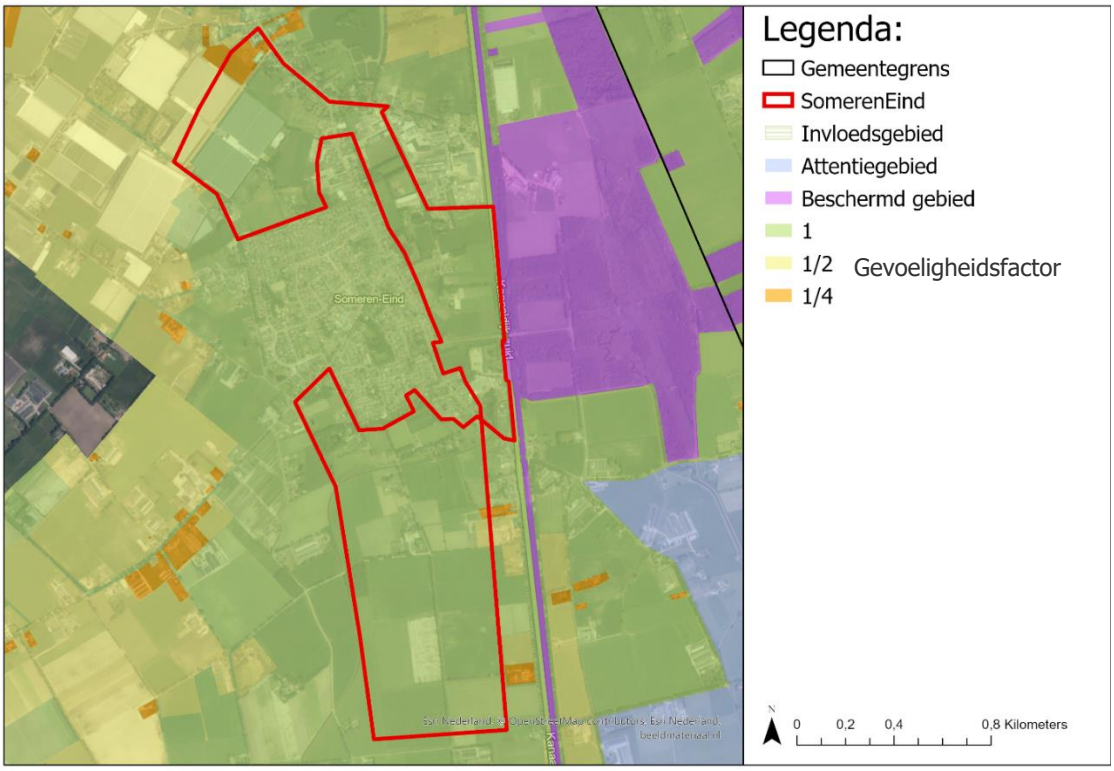
Figuur 12: Provinciaal beleid Someren-Eind

Waterschap beleid

Vanuit waterschap beleid worden de volgende thema's beschreven die ook worden weergegeven op de kaart in figuur 13:

- Attentiegebied waterhuishouding: zoekgebied grenst aan Attentiegebied Waterhuishouding
- Waterwingebied: zoekgebied is niet in een Waterwingebied gesitueerd
- Gevoeligheidsfactor: in het zoekgebied is sprake van gevoeligheidsfactor 1. In een klein noordelijk deel is er sprake van gevoeligheidsfactor ½ en ¼
- Overige relevante zaken uit de Legger en Keur AA en Maas
    - Zoekgebied niet gelegen in invloedsgebied Natura 2000
    - Beschermd gebied aan andere zijde van Zuid-Willemsvaart attentiegebied)

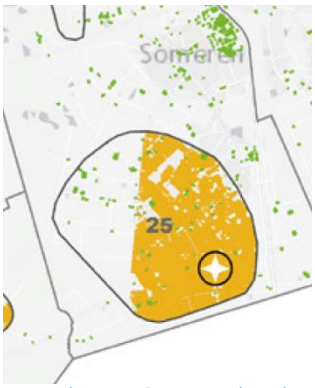
Conclusie: In het zoekgebied is er sprake van gevoeligheidsfactor 1. De gevoeligheidsfactor indiceert hoeveel compensatie er nodig is bij een toename van verhard oppervlak. Gevoeligheidsfactor 1 is maximaal waardoor er volledige compensatie nodig is. Dit is dus niet ideaal voor het realiseren van een bedrijventerrein.

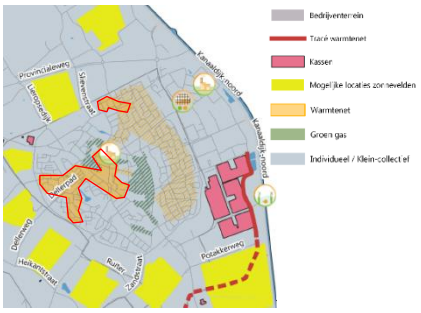


Figuur 13 Waterschap beleid Someren-Eind

4.2.4 Aanvullende QuickScan Someren-Eind

Beleidsschaal	'Thema/aspect'	Score	Beschrijving
Ontwikkelcriteria	Omvang van het zoekgebied	-1	Omvang van het zoekgebied voldoet niet aan minimaal gestelde eis van 150 ha bruto. Dit o.a. door autonome ontwikkelingen in en rondom het zoekgebied.
	Bereikbaarheid	0	Gemiddelde BRO-rapport score: 0,67 Afstand tot A-weg of vierbaans N-weg circa 8,8km. Afstand tot tweebaans N-weg circa <100m.
Landelijk	Structuurvisie Buisleidingen - risicokaart	1	Buisleiding loopt langs randen zoekgebied.
	Rarro – beperkingen militaire basis	2	Zoekgebied niet gelegen in radarsverstoringsgebieden vliegbasissen Volkel en De Peel
	Natura 2000	-1	Dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op een afstand van circa 2,6 km (De Groote Peel)

Gemeente	Autonome ontwikkelingen bij gebied	-2	• Nieuw bestemmingsplan is vastgesteld voor 74 woningen ‘Goede Vaart’ (woningbouw); • Principeverzoek ingediend voor windmolenpark Diepenhoek te Someren-Heide (Beliënberkdijk) • Omgevingsvergunning Zonnepark Diepenhoek toegekend (buiten zoekgebied); • Potentiële koppeling warmtenet glastuinbouw aan wijken Someren en Someren-Eind vraagt om behoud glastuinbouw; • Vogelweide kijkgebied.
	Regionale Energie Strategie Metropool Regio Eindhoven (RES MRE)	1	RES: de dichtstbijzijnde zoekgebieden 25 voor grootschalige opwek met zonne- en windenergie. De ontwikkeling van wind- en zeker zonne-energie kan goed samen met de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Deze ontwikkelingen verlagen de waarde van het open groene landschap en maken verdere verstoring daarmee minder negatief. In het kader van energie & bedrijventerreinen kan Someren Eind als kans worden gezien: • Grenzend aan een zoekgebied voor duurzame energie (RES) • Het windmolenpark • Energielandschap aansluitend/vervlochten met het bedrijventerrein.  *Figuur 14: bron: RES Metropool Regio Eindhoven*
	Transitievisie Warmte Someren	0	Someren-Eind op Middellange termijn (2026-2040) aardgasvrij – geen effect

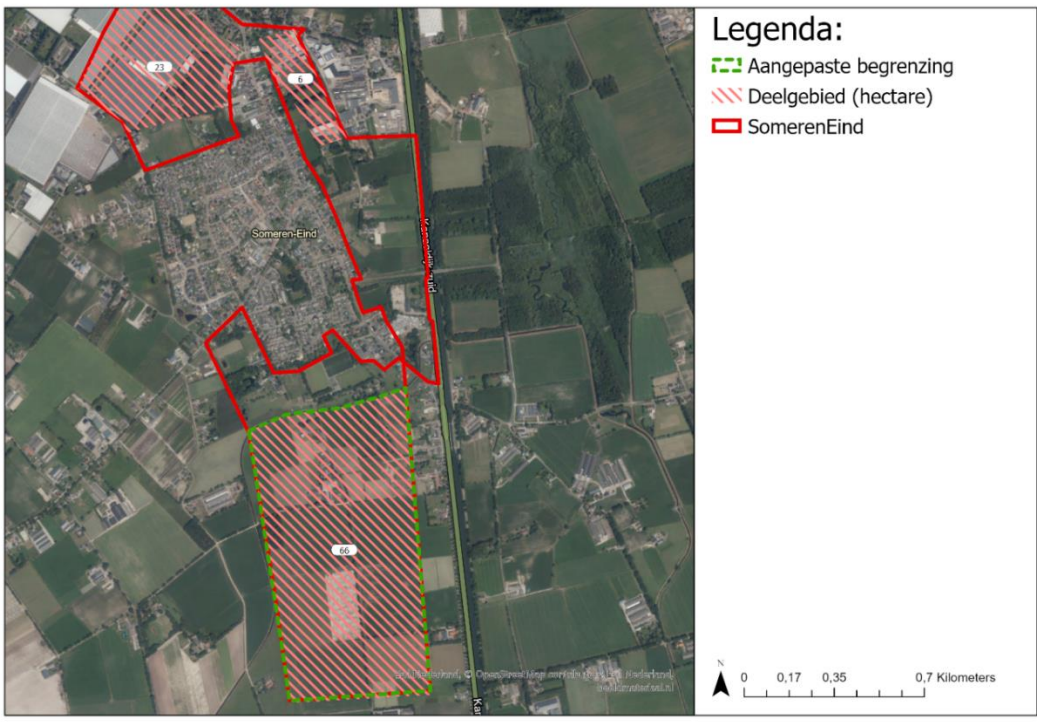
			 *Figuur 15: Visiekaart warmtevoorziening*
	Woonvisie Someren	**-1**	De woonvisie geeft een ambitie voor het toevoegen van 149 woningen in of rond Someren-Eind. De ontwikkeling 'Goede Vaart' geeft hier met 74 woningen al deels invulling aan. Gezien de ambitie om voor 2030 nog ongeveer 75 woningen toe te voegen heeft dit een negatief effect op de haalbaarheid van bedrijfsactiviteiten rond de kern.
	Structuurvisie Someren 2028	**-1**	Zoekgebied bevindt zich buiten de gebiedsontwikkelingsgebieden uit de Structuurvisie.
	(Concept) Omgevingsvisie	**1**	De omgevingsvisie onderschrijft het belang van bedrijventerreinen; veel werkgelegenheid is gevestigd op bedrijventerreinen. Huidige bedrijfsbestemmingen moeten behouden blijven. In het buitengebied wordt ingezet op beschermen en versterken van kwaliteiten, dit betekent niet dat er niets kan: behoud voor ontwikkeling is het uitgangspunt. • In Someren is op dit moment geen ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen beschikbaar. Dit leidt tot knelpunten wanneer bedrijven uit hun jasje groeien en zouden moeten verplaatsen. Veel van deze bedrijven zijn echte lokale bedrijven. Someren denkt na over mogelijke oplossingsrichtingen. • Programmering van nieuwe bedrijventerreinen vindt in regionaal verband plaats. Nieuwe bedrijventerreinen moeten ontwikkeld worden om tegemoet te komen aan de vraag die ontstaat door de economische groei. In

			overleg met buurgemeenten en provincie zoeken we naar uitbreidingsruimte voor. 2 zoekgebieden zijn in Someren gelegen.

4.2.5 Conclusie begrenzing zoekgebied Someren-Eind

Het zoekgebied heeft een omvang van 150 hectare bruto. Bij een volledige invulling van het zoekgebied is het dorp aan drie zijden omsloten door het regionaal bedrijventerrein. De provincie heeft haar zorgen geuit over de ruimtelijk impact vanwege de situering om het kleine woongebied Someren-Eind. Voor het deel ten oosten van de woonkern is het realiseren van een bedrijventerrein niet meer mogelijk door woningbouwontwikkelingen in combinatie met de ambitie van een groene schil rondom de kern. Het noordelijke deel is beperkt in oppervlak: exclusief woningenrij met diepe achtertuinen in het oosten en een groene schil rondom de kern blijft er 33 hectare over. Het merendeel van dit gebied is nu onderdeel van een glastuinbouw-cluster. Dit cluster wordt of blijft mogelijk belangrijk omdat er naar de kassen wordt gekeken als bron voor warmte. In het zuiden is de gemeentelijk ambitie het realiseren van een groene schil waarbij er in dit gebied nu sportfaciliteiten en een vogelweide liggen. Vlak hieronder wordt het zoekgebied doorkruist door een beekdal waar het waterschap beekdalherstelambities heeft. Om de haalbaarheid van het bedrijventerrein te vergroten wordt geadviseerd om het zoekgebied te verkleinen naar het gebied ten zuiden van het beekdal. Van het overgebleven zuidelijke deel van 66 hectare heeft het westelijk deel als huidige bestemming Agrarisch met waarden.

Voor het vervolgonderzoek adviseren wij om het zuidelijke deel met een oppervlakte van 66 hectare als begrenzing van het zoekgebied op te nemen (figuur 16).



Figuur 16 Aangepaste begrenzing Someren-Eind

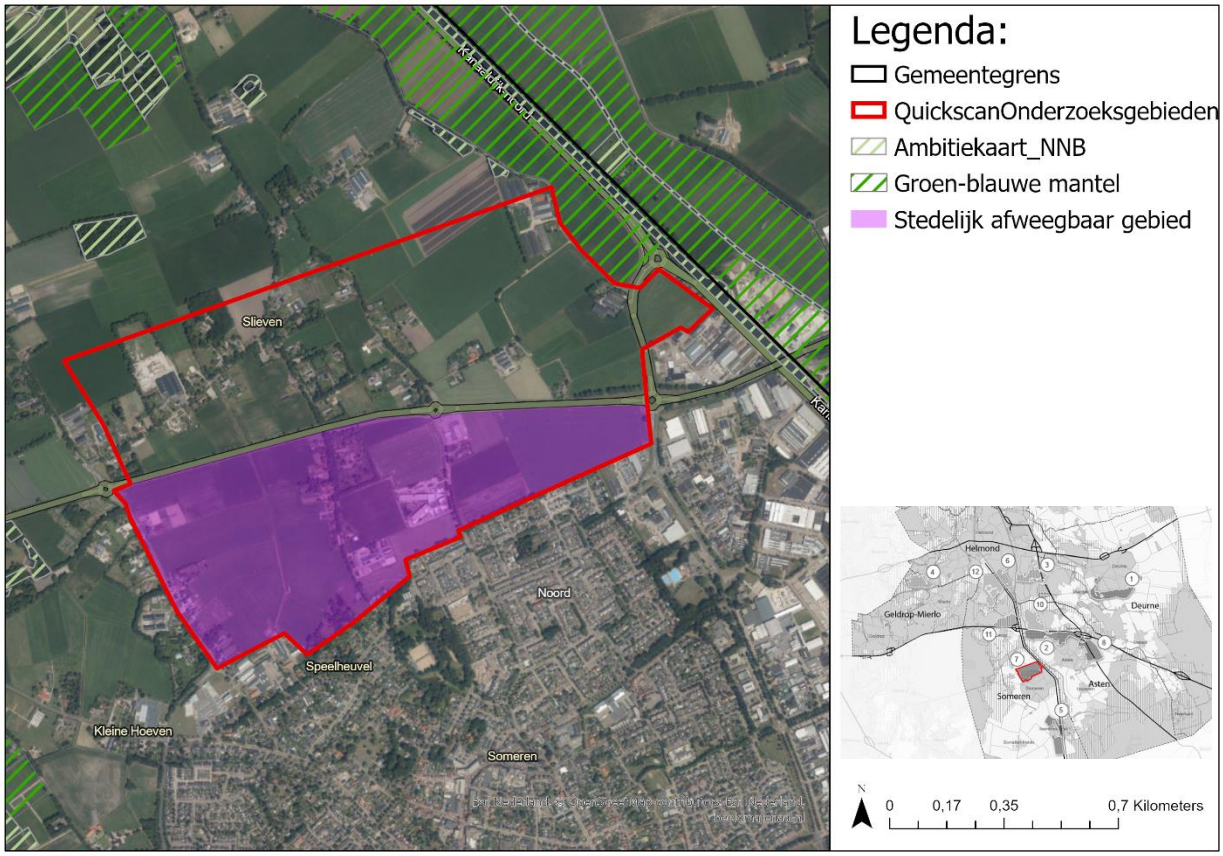
4.2.6 Conclusie Someren-Eind

Het zoekgebied ligt in gemengd landelijk gebied en heeft een omvang van 66 hectare bruto. Het zoekgebied ligt buiten stedelijk afweegbaar gebied. Om dit gebied stedelijk afweegbaar te maken moet op basis van de lagenbenadering worden aangetoond dat stedelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk is. Wat betreft bereikbaarheid scoren de andere zoekgebieden beter omdat deze locatie ver van de snelweg ligt. Bij dit zoekgebied zijn kansen voor de energietransitie door bijvoorbeeld een energielandschap in combinatie met een bedrijventerrein te ontwikkelen. Dit sluit ook aan bij de RES met het zoekgebied duurzame energie.

Gezien de omvang van 66 hectare bruto niet in lijn ligt met de regionale ambitie van 150 hectare bruto is het ruimtelijk en economisch gezien gewenst om te kijken naar een combinatie van in de buurt gelegen zoekgebied Someren-Noord. Echter doordat er geen sprake is van een aaneengesloten regionaal bedrijventerrein kan het ontwikkelen van twee fysiek losstaande gebieden van invloed op onder andere de vestigingscondities van bedrijven en de exploitatie van het bedrijventerrein. De gevolgen hiervan zullen nader onderzocht moeten worden.

Het advies is om Someren-Eind mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.

4.3 Someren-Noord



Figuur 17: Begrenzing zoekgebied Someren-Noord

Het zoekgebied Someren-Noord bevindt zich aansluitend aan de kern Someren. Het zoekgebied sluit in het oosten aan op het bestaande bedrijventerrein “Bedrijventerrein Someren” met verschillende deelgebieden (Half Elfje, Sluis XI, Mortel en Lage Akkerweg). Het is een divers bedrijventerrein wat geen duidelijk regionaal karakter heeft. Het zoekgebied heeft een omvang van exact 150 hectare en bevind zich gedeeltelijk in stedelijk afweegbaar gebied. In het zoekgebied bevinden zich veel agrarisch gebied meerdere woningen, bedrijven en ook een woonzorgcentrum.

4.3.1 BRO-rapport Someren-Noord

In het BRO-rapport eindigt Someren-Noord op de negende plek in de ranglijst van alle locaties én vierde op de locaties die voldoen aan het afwegingskader. Opvallend is dat Someren-Noord op het vlak van ‘milieu’ negatief scoort en op het vlak van ‘ruimtelijke kwaliteit’ het laagst scoort ten opzichte van de andere locaties. Dat laatste komt doordat er een lage score is toegekend aan de aspecten van het cultuurhistorisch landschap, archeologische waarde en recreatieve waarden. In het zoekgebied bevindt zich een archeologisch monument en

Someren-Noord

Locatienummer 7, Gemeente Someren, 150 hectare

RANKING 9

Thema	Beoordeling	Weging	Score
Ruimtelijke kwaliteit	0,27	3	0,82
Milieu	-0,14	3	-0,43
Infrastructuur	0,87	5	4,33
Natuur	0,20	2	0,40
Duurzame energie-opwekking	0,75	1	0,75
Eindscore			**5,87**

Figuur 18: Resultaten BRO-rapport.

historische groenstructuren. Ook bevindt zoekgebied Someren-Noord zich volledig in het Cultuurhistorisch Landschap. Infrastructuur wordt wel een hoge score toegekend op de afstand van A-wegen en vierbaans N-wegen na. De afstand tot N-wegen én Reistijd naar A-wegen scoort een ruim voldoende. In het zoekgebied bevinden zich buiten een aantal ondernemingen ook een aantal woningen met bijbehorende agrarische percelen en een tankstation (met LPG met een risicocontour).

4.3.2 Someren-Noord autonome ontwikkelingen en beleid

Het gebied heeft in het bestemmingsplan de dubbelfunctie cultuurhistorisch waardevol. Deze waarde hangt samen met het gewenste beeld in en van het gebied. Binnenkort zal er een nieuw beeldkwaliteitsplan komen, hierin zal het volgende terugkomen bij de zoekactie: Het is een waardevol open gebied wat het aanzicht geeft van en op Someren dorp. Het huidige landschap is een Kampenlandschap gekenmerkt door kleine vakken met huizen en landbouw omzoomd met hagen en houtstruwelen met een paar mooie laanstructuren. De gemeente wil deze laanstructuren graag behouden, deze zullen dus in principe ingepast moeten worden.

De locatie heeft nu een agrarische en groene invulling, door aanwezigheid van flora en fauna kan de ontwikkeling van een bedrijventerrein vertraagd of zelfs belemmerd worden. De locatie bevindt zich in foerageergebied van vleermuizen. Als weinig voorkomende of zeldzame broedvogels aanwezig (jaarlijks naar hetzelfde gebied terugkeren of specifieke eisen stellen aan hun broedlocaties) blijven groenelementen die een essentiële functie (tijdelijke broed- en rustgelegenheid, voedsel en dekking) vervullen en waarvoor geen alternatief in de omgeving beschikbaar. Er zijn meer beperkingen vanuit ecologie waarbij de conclusie is dat het wel mogelijkheden is een bedrijventerrein te realiseren met beperkingen qua bouwrijp maken en het behouden van de laanstructuren.

Het zuidwestelijke deel van het gebied is gevoelig voor inundatie. Dit komt voor een deel doordat de grootste riool overstort van Someren daar uitkomt. Bebouwing van het zuidwestelijke deel van het zoekgebied is niet passend als je kijkt naar de lagenbenadering met bodem en water als ordenend principe. Er zal rekening gehouden moeten worden met de water opgave in dit gebied, hiervoor is ruimte- en zijn maatregelen nodig.

In het zuidoostelijk deel van Someren – Noord is de planontwikkeling opgestart van een nieuw lokaal (particulier) bedrijventerrein van minimaal 4 ha en mogelijk 8 ha. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Provinciale weg, ten oosten door de Witvrouwenbergweg, ten westen door de Ter Hofstadlaan en ten zuiden door voornamelijk woningbouw (zie figuur). Binnen dit plangebied zijn de beoogde percelen particulier eigendom (de gronden zijn momenteel agrarisch in gebruik).



Figuur 19: planontwikkeling lokaal bedrijventerrein

Er zijn concrete plannen voor een woningbouwontwikkeling ten zuiden van Woonzorgcentrum Eegelshoeve, in het op de kaart hiernaast aangegeven perceel (lichtblauw). De gemeente onderzoekt samen met dezelfde ontwikkelaar of er ook op de op de kaart donkere woningen ontwikkelend kunnen worden.



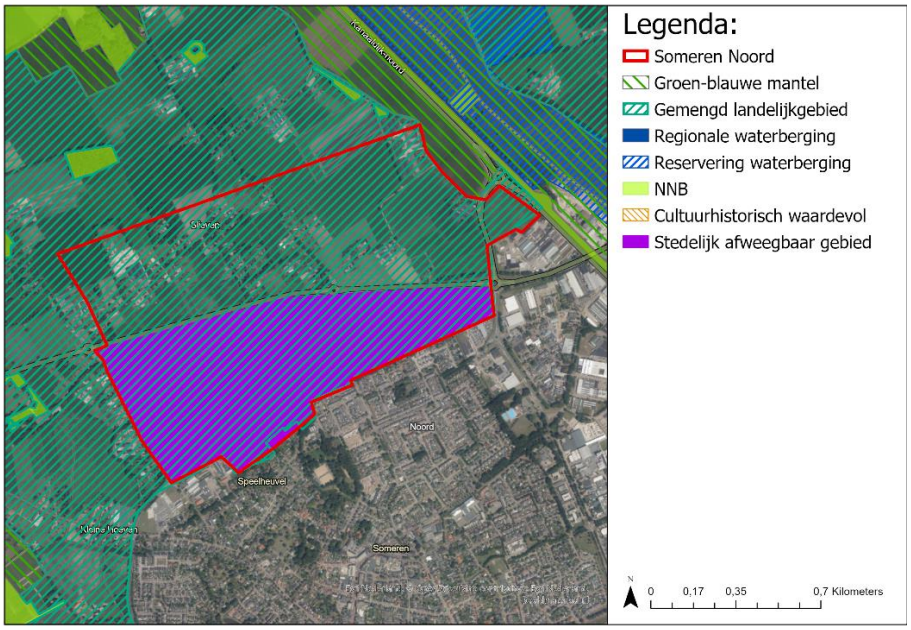
Figuur 20: plannen woningbouwontwikkeling

4.3.3 Aanvullende QuickScan: beschrijvende criteria

Vanuit provinciaal niveau worden de volgende thema's beschreven, die ook worden weergegeven op de kaart in figuur 21:

- Stedelijk afweegbaar gebied: zoekgebied gedeeltelijk gelegen in stedelijk afweegbaar gebied. (deel ten zuiden van Provincialeweg).
- Provinciale verordening:
    - Zoekgebied bevindt zich in landelijk gebied.
    - Zoekgebied bevindt zich in gemengd landelijk gebied.
    - Het zoekgebied valt in het gebied van diep grondwaterlichaam.
    - In sommige delen van het zoekgebied geldt er een uitbreidingsverbod op veehouderij.
    - Het zoekgebied valt in een stalderingsgebied.
    - In het zoekgebied bevindt zich geen glasbouw-vestigingsgebied
- Natuur Netwerk Brabant: NNB gelegen nabij zoekgebied.
- Groen Blauwe Mantel: Ten oosten van het zoekgebied bevinden zich percelen Groenblauwe mantel (tussen de Zuid-Willemsvaart en Varendonkweg)
- Regionale waterberging: in het zoekgebied is er geen regionale waterberging gesitueerd. Reservering waterberging: in het zoekgebied is er geen sprake van reservering waterberging. Ligt aan de andere zijde van Zuid-Willemsvaart.

Conclusie:
Er zijn weinig belemmeringen vanuit het provinciaal beleid, wel bevindt het zoekgebied zich maar deels in stedelijk afweegbaar gebied. Het criterium 'Stedelijk afweegbaar' is ontwikkeld om aan te kunnen duiden of en waar stedelijke ontwikkeling ten opzichte van een woonkern mogelijk is. Dit in relatie tot de betreffende kern en schaal van die kern. Voor een relatief kleine kern als Someren zou het criterium stedelijk afweegbaar lastig gerelateerd kunnen worden aan een regionaal bedrijventerrein omdat een regionaal bedrijventerrein qua aard en schaal niet past bij het stedelijk afweegbaar gebied van een relatief kleine kern. Om het noordelijke deel stedelijk afweegbaar te maken zou een nieuwe lagenbenadering uitgevoerd moeten worden om te onderbouwen waarom het wel stedelijk afweegbaar is. Het noordelijke deel bevindt zich tegen stedelijk afweegbaar gebied en (mits zuidelijk deel wordt ontwikkeld) direct tegen toekomstig stedelijk gebied.



Figuur 21 Provinciaal beleid Someren-Noord

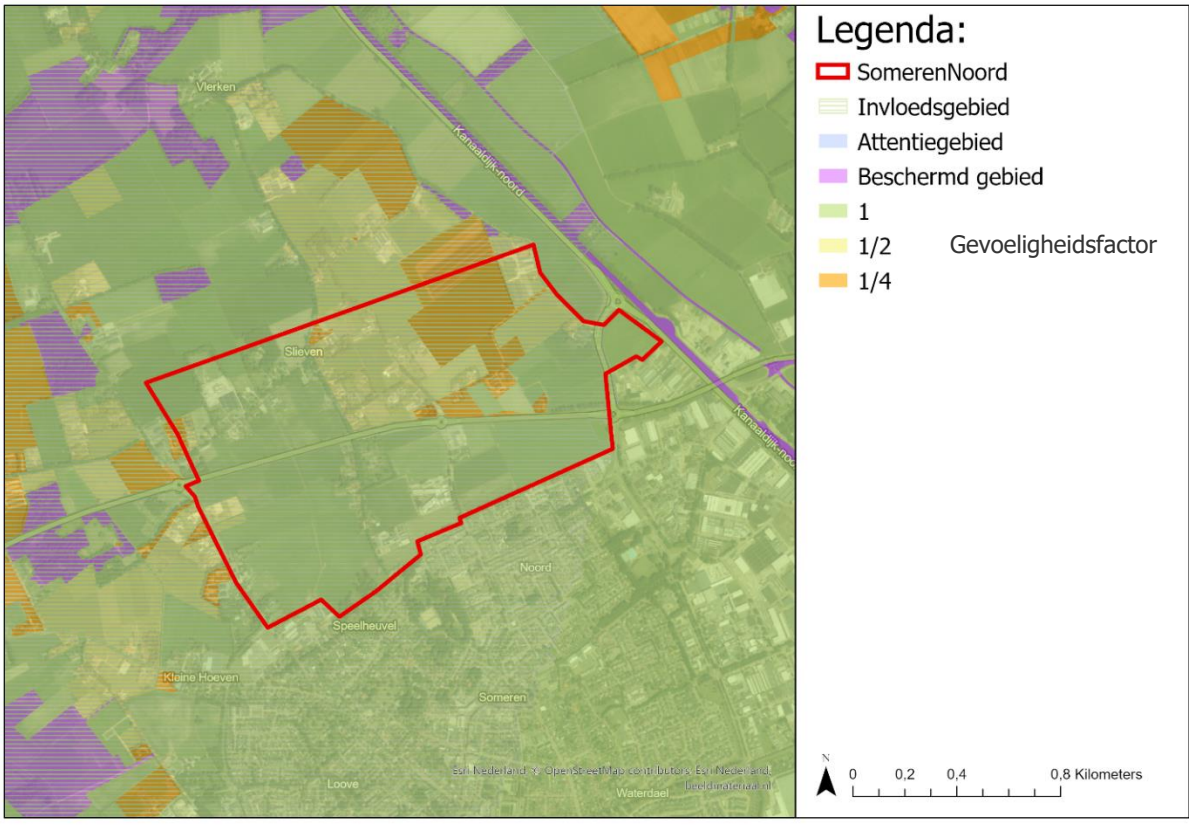
Waterschap beleid

Vanuit waterschap beleid worden de volgende thema's beschreven die ook worden weergegeven op de kaart in figuur 22:

- Attentiegebied waterhuishouding: attentiegebied waterhuishouding niet gelegen in zoekgebied Someren-Noord
- Waterwingebied: waterwingebied niet gelegen in en nabij zoekgebied Someren-Noord.
- Gevoeligheidsfactor: in het zoekgebied is er sprake van gevoeligheidsfactor 1, ½ en ¼
- Overige relevante zaken uit de Legger & Keur Aa en Maas
    - Zoekgebied volledig gelegen in invloedsgebied Natura2000
    - Zoekgebied bevindt zich niet in beschermd gebied

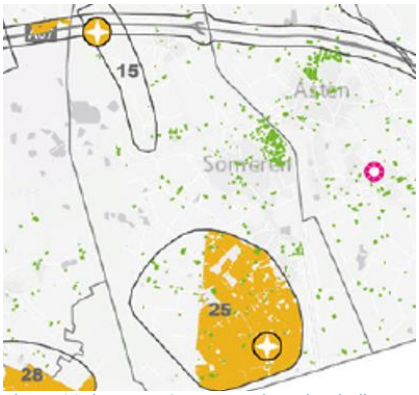
Conclusie:

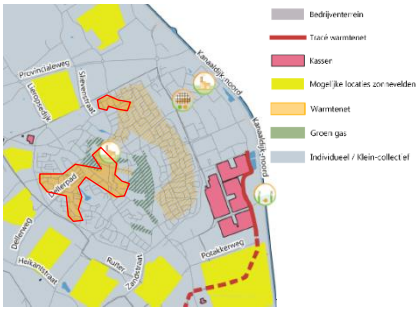
Vanuit het waterschap beleid zijn weinig thema's die het realiseren van een regionaal bedrijventerrein onmogelijk maken. Wel bevindt het zoekgebied zich in invloedsgebied van de Natura2000. In een invloedsgebied van Natura2000 geldt een vergunningsplicht, waarbij het waterschap fungeert als bevoegd gezag. In deze gebieden in wateronttrekking en vervuiling niet wenselijk. Het gebied bevindt zich in gevoelig gebied waarbij het merendeel gevoeligheidsfactor 1 heeft. Er zal dus ruimte gereserveerd moeten worden om de benodigde watercompensatie te realiseren. Wateroverlast en de waterbalans is bij deze locatie zeker een aandachtspunt.



Figuur 22: Waterschap beleid Someren-Noord

4.3.4 Aanvullende QuickScan Someren-Noord

Beleidsschaal	'Thema/aspect'	Score	Beschrijving
Ontwikkelcriteria	Omvang van het zoekgebied	2	150 ha bruto
	Bereikbaarheid	1	Gemiddelde BRO-rapport score: 4,33 Afstand tot A-weg of vierbaans N-weg circa 3,0km. Afstand tot tweebaans N-weg circa <100m.
Landelijk	Structuurvisie Buisleidingen - risicokaart	1	Buisleiding loopt parallel aan de Zuid-Willemsvaart
	Rarro – beperkingen militaire basis	2	Zoekgebied bevindt zich buiten radarverstoringsgebieden van vliegbasis de Peel en Volkel
	Natura 2000	-2	Zoekgebied Someren-Noord gelegen op een afstand van 1,8 km van Natura 2000 gebied (Strabrechtse Heide & Beuven).
Gemeente	Autonome ontwikkelingen bij gebied	0	• Woningcorporatie bezit relatief veel woningen in Someren-Noord. • In woongebied Someren-Noord zijn meerdere projecten in ontwikkeling, die de klimaatadaptiviteit van Someren verbeteren (Onweerstaanbaarsomeren). • Klein woningbouw initiatief
	Regionale Energie Strategie Metropool Regio Eindhoven (RES MRE)	1	RES: de dichtstbijzijnde zoekgebieden; 25 (pag. 48 RES MRE) voor grootschalige opwek met zonne- en windenergie en beperkt deel van zoekgebied 15 voor windenergie, parallel aan de A67.  Figuur 23: bron: RES Metropool Regio Eindhoven

	Transitievisie Warmte Someren	1	Someren-Noord aangewezen als verkenningsbuurt voor collectieve-energie oplossingen (restwarmte, het kassennet of Thermische Energie uit Oppervlaktewater) – kans voor restwarmte vanuit bedrijventerrein, echter negatief effect dat behouden van kassen een groter belang heeft ontwikkeld.  *Figuur 24: Visiekaart warmtevoorziening*
	Structuurvisie Someren 2028	-1	Zoekgebied bevindt zich buiten de gebiedsontwikkelingsgebieden uit de Structuurvisie.
	(Concept) Omgevingsvisie	1	De omgevingsvisie onderschrijft het belang van bedrijventerreinen.

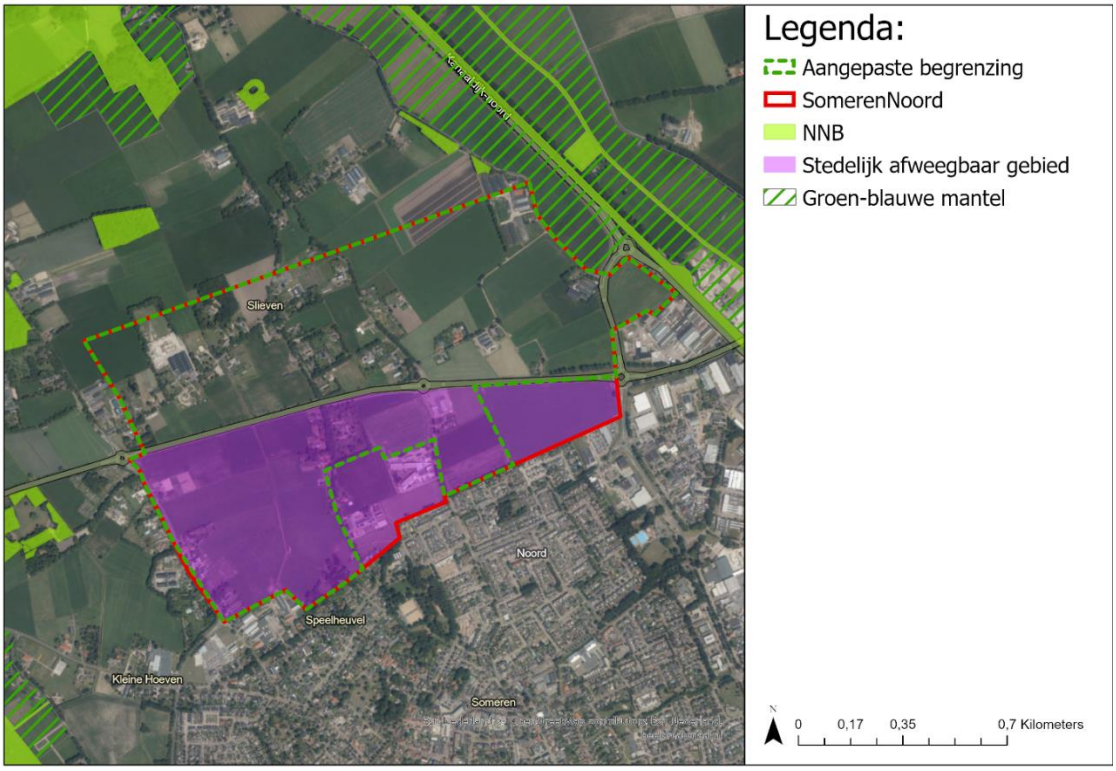
4.3.5 Conclusie Someren-Noord

De locatie Someren-Noord ligt gedeeltelijk binnen het stedelijk afweegbaar gebied, ligt gedeeltelijk in gemengd landelijk gebied en heeft een omvang van 150 hectare bruto. In het zoekgebied zijn veel woningen en een zorgcomplex aanwezig. Ook heeft het gebied historische waarden en de waarde open landschap. Tevens zijn er plannen voor (uitbreiding van) een lokaal bedrijventerrein en voor woningbouw. Om de haalbaarheid te vergroten adviseren wij de begrenzing van het zoekgebied aan te passen op basis van de bedrijfs-, woningbouwontwikkelingen en het bestaande zorgcomplex. Het zoekgebied wordt dan 135 hectare bruto.

Een deel van het zoekgebied ligt in gemengd landelijk gebied. Om dit gebied stedelijk afweegbaar te maken moet op basis van de lagenbenadering worden aangetoond dat stedelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk is. In het zoekgebied moet rekening gehouden worden met uitdagingen op het gebied van de wateropgave en de ligging ten opzichte van het Natura 2000 gebied, echter dit zijn geen showstoppers.

Gezien de omvang van 135 hectare bruto niet in lijn ligt met de regionale ambitie van 150 hectare bruto is het ruimtelijk en economisch gezien gewenst om te kijken naar een combinatie van in de buurt gelegen zoekgebied Someren-Eind. Echter doordat er geen sprake is van een aaneengesloten regionaal bedrijventerrein kan het ontwikkelen van twee fysiek losstaande gebieden van invloed op onder andere de vestigingscondities van bedrijven en de exploitatie van het bedrijventerrein. De gevolgen hiervan zullen nader onderzocht moeten worden.

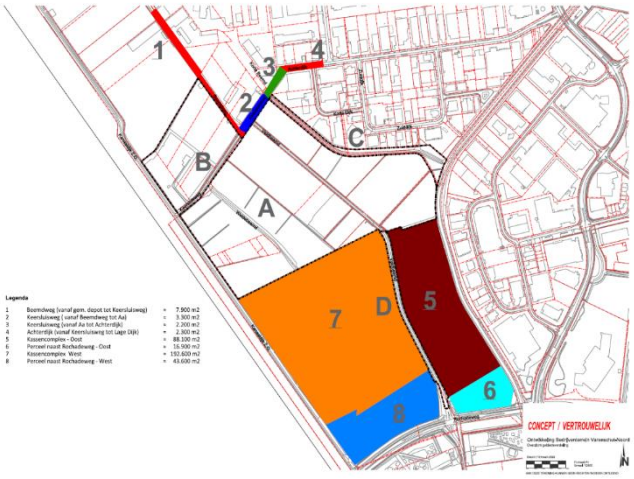
Het advies is om Someren-Noord met onderstaande herbegrenzing mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.



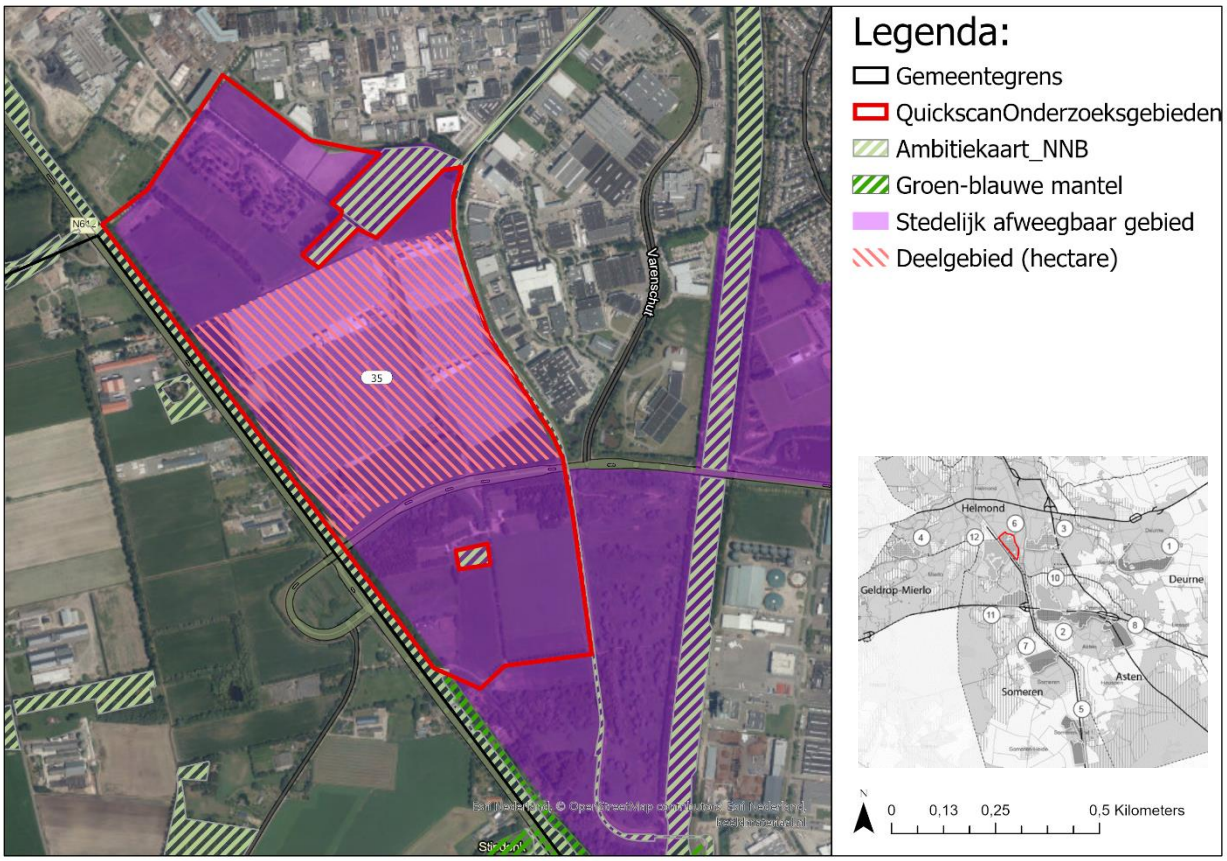
Figuur 25: Aangepaste begrenzing Someren-Noord

4.4 Varenschut

Het zoekgebied Varenschut bevindt zich ten zuiden van Helmond en sluit aan bij de het bedrijventerrein de Hoogeind in het noorden en bedrijventerrein De Weijer in het oosten en heeft een omvang van 76 hectare bruto. Het zoekgebied is door de gemeente opgedeeld in deelgebieden zoals te zien in figuur 26. Het verdere onderzoek gaat uit van deze nieuwe begrenzing van het zoekgebied. Deelgebieden 5, 6, 7 en 8 worden gezien als mogelijke ontwikkellocaties. Deelgebied 5 is in handen van een ontwikkelaar. In deelgebied 7 is agrarisch met kassen, deze kassen zullen verwijderd of verplaatst moeten worden. De totale omvang van de beschikbare deelgebieden bedraagt in totaal 35 hectare bruto. De gemeente Helmond stelt voor om deze locatie te combineren met Lungendonk-Stipdonk. Het Waterschap Aa en Maas concludeert dat Varenschut hydrologisch gezien een uitdaging is. De gronden zijn laaggelegen binnen beekdalbegrenzing, waardoor er beperkt ruimte is voor hydrologisch neutrale



Figuur 26 26: Deelgebieden na splitsing zoekgebied



Figuur 2727: begrenzing zoekgebied Varenschut

4.4.1 BRO-rapport Varenschut

In het BRO-rapport scoort Varenschut hoog, het gebied ligt in stedelijk afweegbaar gebied en scoort zeer goed op de ruimtelijke en milieu kwaliteitscriteria. Wat betreft bereikbaarheid is de afstand tot de snelweg een minpunt maar ligt het wel naast een tweebaans N-weg. In het BRO-rapport is aangegeven dat het zoekgebied een omvang heeft van 76 hectare. De omvang van het zoekgebied is door de gemeente Helmond bijgesteld naar 35 hectare. Voor beide gevallen geldt dat er moet worden gekeken naar een combinatie van locaties om te kunnen voldoen aan de omvangseis van 150 ha bruto.

Varenschut *

Locatienummer 6, Gemeente Helmond, 76 hectare

RANKING 3

Thema	Beoordeling	Weging	Score
Ruimtelijke kwaliteit	1,82	3	**5,45**
Milieu	1,71	3	**5,14**
Infrastructuur	0,33	5	**1,67**
Natuur	0,40	2	**0,80**
Duurzame energie-opwekking	1,50	1	**1,50**
Eindscore			**14,56**

Figuur 2828: Resultaten BRO-Rapport

4.4.2 Varenschut autonome ontwikkelingen en beleid

Op dit moment staan er kassen op vrijwel het hele gebied van deelgebied 5 en 7. Het verwijderen of verplaatsen van de kassen op deelgebied 7 en de medewerking van (of verkoop door) de ontwikkelaar op deelgebied 5 zijn randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in dit zoekgebied. In deelgebied 8 staan nog twee wooneenheden die ontwikkeling uitdagender maken.

In deelgebied 6 is de gemeente voornemens om 200 arbeidsmigranten te huisvesten. De gemeente zoekt hiernaast nog plek voor nog eens 80 werknemerswoningen. Ook komt hier een tijdelijke voorziening voor zorg. Er is verdiepend onderzoek nodig om te toetsen in hoeverre dit de ontwikkeling van een bedrijventerrein benadeeld. Dit kan een tijdelijk effect hebben op de milieueisen van de dichtbij liggende percelen.

De vastgestelde gebiedsvisie (juli 2019) De Groene Punt (direct ten zuiden van zoekgebied, ten zuiden van Rochadeweg en tussen de kanalen) zet in op de herontwikkeling van groen voor natuur en recreatie. Door de nieuwe begrenzing van het zoekgebied valt deze ambitie en ontwikkeling precies buiten het zoekgebied, hierdoor heeft dit in mindere mate een effect op de ontwikkeling. Wel zal dit een aandachtspunt worden ten aanzien van de natuurtoets.

Het Waterschap Aa en Maas concludeert dat Varenschut hydrologisch gezien een uitdaging wordt om de waterbalans op deze locatie goed te krijgen. Dit is ook terug te zien in de gevoeligheidsfactor (1, maximaal). Er zal ruimte gereserveerd moeten worden om water compensatiemaatregelen te realiseren. Echter is het merendeel van het zoekgebied met de nieuwe begrenzing al verhard met kassen. Hydrologisch gezien kan er sprake zijn van verbetering door het verwijderen van de kassen en de keuze voor een groenblauwe inrichting van het bedrijventerrein met bijvoorbeeld ook beschermingsmaatregelen. In overleg met het Waterschap moet nader onderzocht worden of dit haalbaar is.

4.4.3 Aanvullende QuickScan: beschrijvende criteria

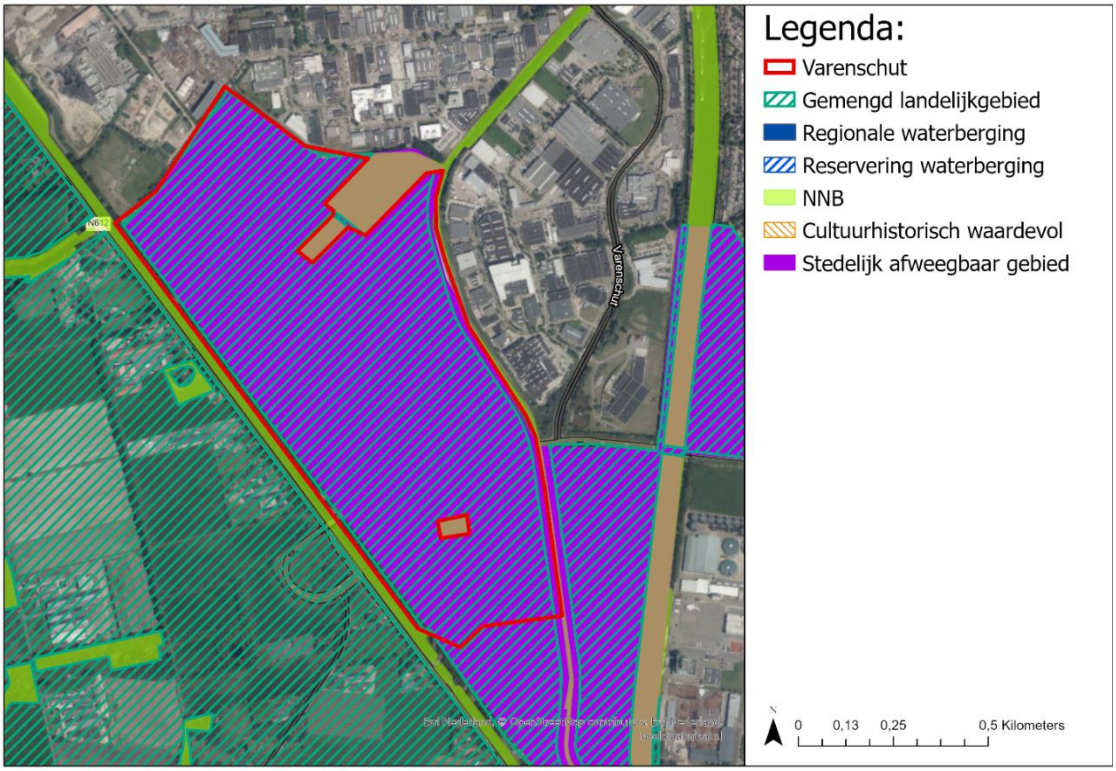
Vanuit provinciaal niveau worden de volgende thema's beschreven, die ook worden weergegeven op de kaart in figuur 29:
:

- Stedelijk afweegbaar gebied: Zoekgebied volledig gelegen in stedelijke afweegbaar gebied
- Provinciale verordening

- Zoekgebied bevindt zich landelijk gebied
- Zoekgebied bevindt zich in gemengd landelijk gebied
- Het zoekgebied valt in het gebied van diep grondwaterlichaam.
- Er geldt een uitbreidingsverbod op veehouderij in het zoekgebied
- Het zoekgebied valt in een stalderingsgebied.
- In het zoekgebied bevindt zich geen glasbouw-vestigingsgebied

- Natuur Netwerk Brabant: NNB grenst met een klein gebied aan het deelgebied 5 en 7
- Groen Blauwe Mantel: zoekgebied grenst aan groenblauwe mantel (oude Zuid-Willemsvaart)
- Regionale waterberging: in het zoekgebied bevindt zich geen regionale waterberging
- Reservering waterberging: in het zoekgebied bevindt zich geen reservering waterberging

Conclusie: Het zoekgebied bevindt zich in stedelijk afweegbaar gebied. Dit betekent dat het mogelijk is om het buitengebied te transformeren naar stedelijk gebied als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Ook wordt het gebied als gemengd landelijk gebied aangeduid wat betekend dat er meer ontwikkelmogelijkheden voor bedrijvigheid en bebouwing is. Wel grenst het zoekgebied aan een NNB en aan de groene mantel (oude Zuid-Willemsvaart). Wanneer er een ontwikkeling wordt toegestaan in landelijk gebied die ecologische waarden en kenmerken in het NNB kan aantasten is het nodig dat deze negatieve effecten worden beperkt en worden gecompenseerd.



Figuur 29: Provinciaal beleid Varenschut

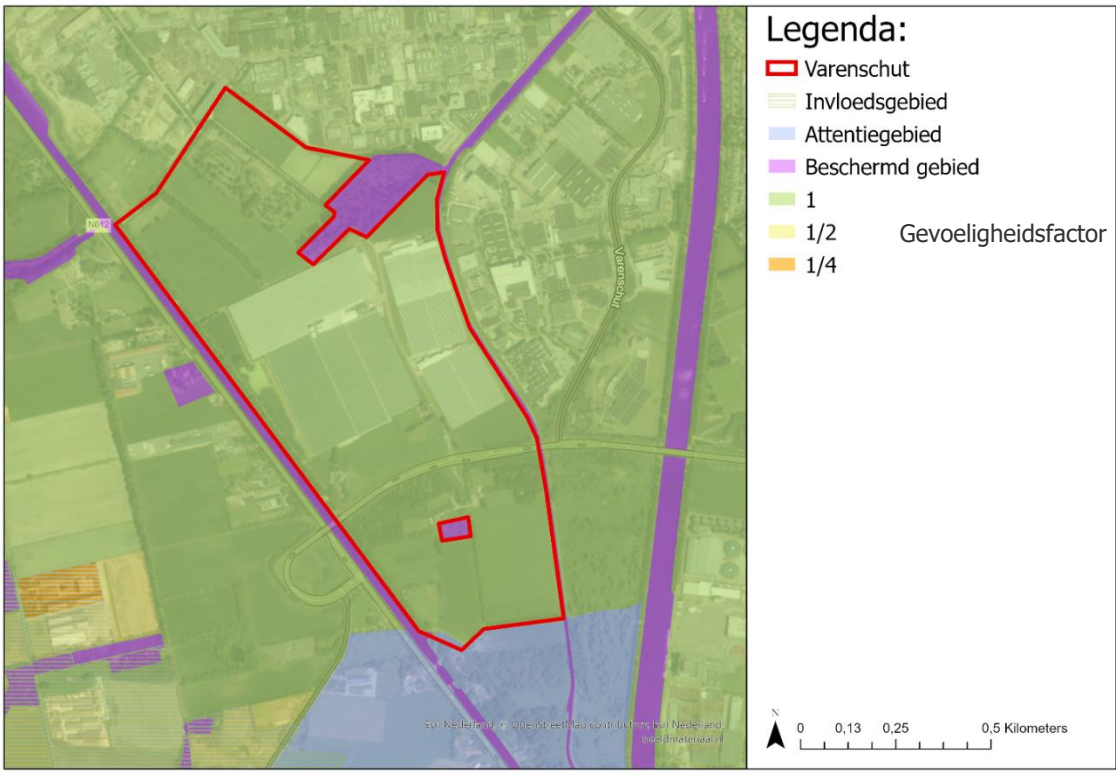
Waterschap beleid

Vanuit waterschap beleid worden de volgende thema's beschreven die ook worden weergegeven op de kaart in figuur 30:

- Attentiegebied waterhuishouding: zoekgebied grenst aan Attentiegebied waterhuishouding (omleiding kanaal/de oude Zuid-Willemsvaart)
- Waterwingebied: zoekgebied niet gelegen in Waterwingebied.
- Gevoeligheidsfactor: er is sprake van gevoeligheidsfactor 1

- Overige zaken uit de Legger & Keur Aa en Maas
  - Zoekgebied gelegen buiten in invloedsgebied Natura 2000
  - Beschermd gebied: niet gelegen in het zoekgebied,

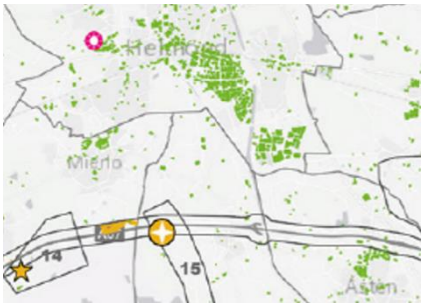
Conclusie: In het gebied is er sprake van gevoeligheidsfactor 1. Dit betekent dat er maximale compensatie nodig is bij een toename van verhard oppervlak. Dit is niet ideaal voor het realiseren van een bedrijventerrein. Naast de gevoeligheidsfactor zijn er geen andere belemmeringen vanuit het waterschap beleid voor het realiseren van een bedrijventerrein.



Figuur 30: Waterschap beleid Varenschut

4.4.4 Aanvullende QuickScan Varenschut

Beleidsschaal	'Thema/aspect'	Score	Beschrijving
Ontwikkelcriteria	Omvang van het zoekgebied	-2	Na herindeling (figuur 16 en 17) is de omvang het zoekgebied 35 hectare
	Bereikbaarheid	1	Gemiddelde BRO-rapport score: 1,67 Afstand tot A-weg of vierbaans N-weg circa 3,8km. Afstand tot tweebaans N-weg circa <400m.
Landelijk	Structuurvisie Buisleidingen - risicokaart	1	Buisleiding loopt langs randen zoekgebied. Parallel aan de Keersluisweg en Kanaaldijk Z.O. Dit biedt kansen voor het bedrijventerrein

			echter geeft het ook minimale milieutechnische beperkingen.
	Rarro – militaire vliegveld beperkingen	-2	Rarro: Zoekgebied gelegen in obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel. Gezien de locatie redelijk aan de rand van dit gebied gelegen is (Bijlage 3.2 Rarro) kan afwijking worden toegestaan als uit een daartoe uitgevoerd onderzoek blijkt dat 'de beïnvloeding van het instrument landingssysteem onderscheidenlijk het radarbeeld uit oogpunt van de veiligheid van het luchtverkeer aanvaardbaar is'.
	Natura 2000	1	Dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op een afstand van circa 4,3km (Strabrechtse Heide & Beuven)
Gemeente	Autonome ontwikkelingen bij gebied	-1	Gebiedsvisie De Groene Punt (ten zuiden van zoekgebied); herontwikkeling voor natuur en recreatie.
	Regionale Energie Strategie Metropool Regio Eindhoven (RES MRE)	0	RES: Helmondse Energie Community. Bedrijven met minimaal verbruik van 50.000 kWh aan elektriciteit en 25.000 m³ moeten energiebesparende maatregelen (EML) nemen.  *Figuur 31: Zoekgebieden wind- en zonne energie (bron: RES MRE)*
	TVW Helmond	0	TVW: heeft een focus op bestaande bedrijventerreinen, geen effect voor nieuw bedrijventerrein.
	(Omgevingsvisie nog niet vastgesteld) Uitgangspunten omgevingsvisie Helmond	-1	De omgevingsvisie in Helmond is nog niet vastgesteld, wel zijn er al uitgangspunten bepaald voor het ontwikkelproces van de visie. In de eerste fase van de omgevingsvisie heeft de gemeente een globale verkenning onder de bewoners uitgevoerd. Hier is de vraag gesteld aan

			welke drie gebieden de gemeente de beperkte ‘vrije’ ruimte moet besteden. Opvallend hierbij is dat volgens de bewoners ca. 5% aan bedrijven (o.a. industrie, groothandel, opslag) uitgegeven moet worden.

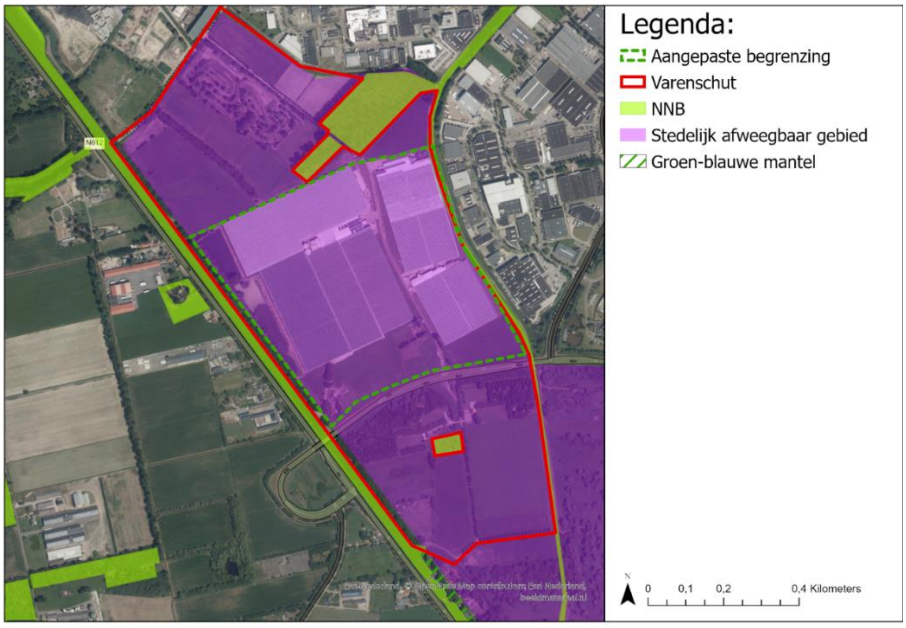
4.4.5 Conclusie Varenschut

Het zoekgebied heeft een omvang van 76 hectare en valt volledig in ‘stedelijk afweegbaar gebied’. De gemeente Helmond heeft het zoekgebied opgedeeld in deelgebieden. Een viertal deelgebieden worden beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein. De begrenzing van het zoekgebied is aangepast en heeft een omvang van 35 hectare bruto.

De gemeente Helmond heeft besloten om een deel van het zoekgebied tijdelijk te ontwikkelen voor andere doeleinden, te weten huisvesting van arbeidsmigranten en zorg. Omdat er sprake is van een tijdelijke ontwikkeling van 10 jaar komt dit het eindbeeld van een volledige invulling als bedrijventerrein niet in de weg staan. Gezien de hydrologische situatie, de gevoeligheidsfactor en de ligging van het zoekgebied in een beekdal moet er extra aandacht zijn voor het hydrologisch effect van het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein. Dit is van groot belang omdat dit gebied nat is en op dit moment al afwatering problemen heeft.

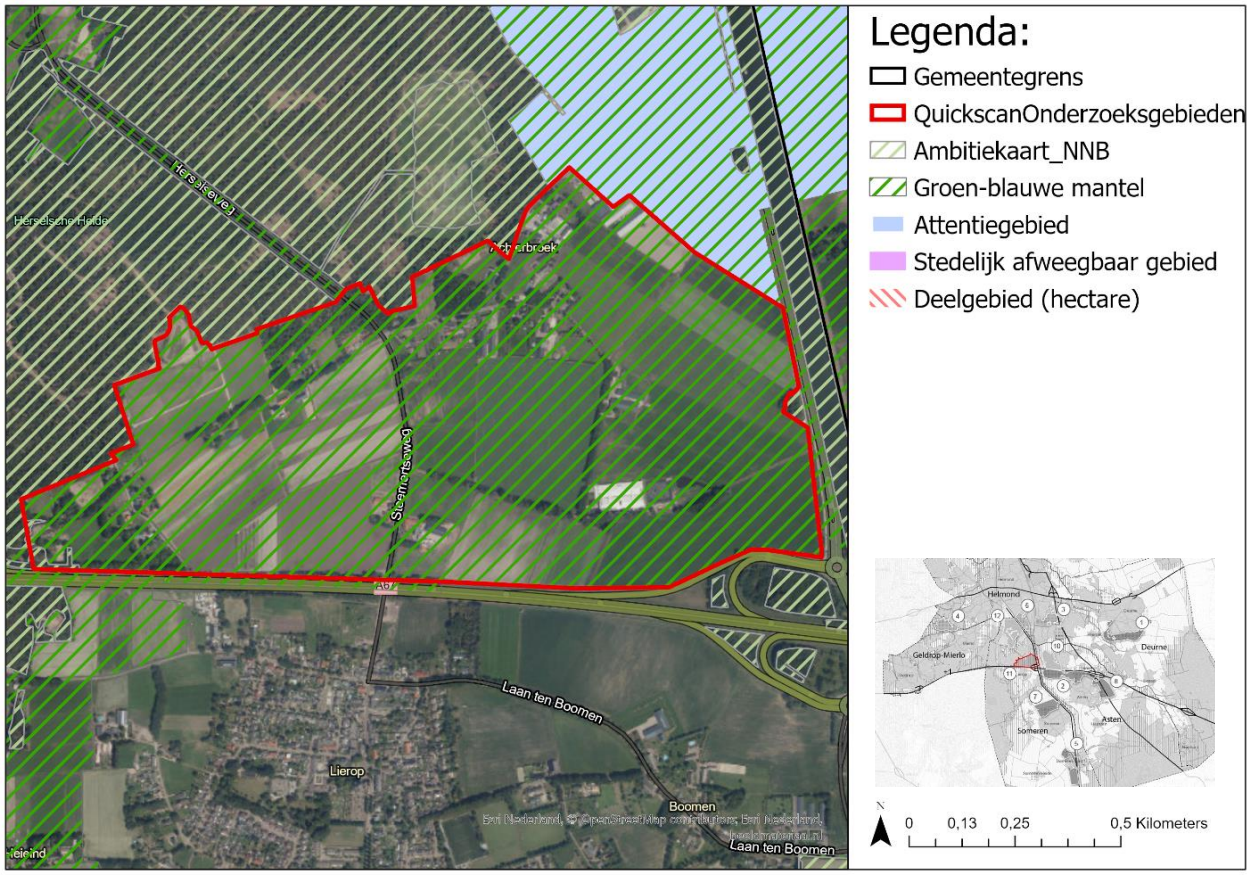
Gezien de omvang van 35 hectare bruto niet in lijn ligt met de regionale ambitie van 150 hectare bruto is het ruimtelijk en economisch gezien gewenst om te kijken naar een combinatie van naastgelegen zoekgebied Lungendonk-Stipdonk.

Het advies is om Varenschut met onderstaande herbegrenzing mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.



Figuur 32: aangepaste begrenzing Varenschut

4.5 Achterbroek



Figuur 33: begrenzing zoekgebied Achterbroek

Het zoekgebied Achterbroek bevindt zich in de gemeente Someren het gebied ligt direct ten noorden van de A67 en ten westen van de N612. De locatie bevindt zich volledig in het gebied van de groen-blauwe mantel. Ook is het gebied niet aangewezen als stedelijk afweegbaar gebied. Het zoekgebied heeft een omvang van 120 hectare (BRO-rapport gaat uit van 125 hectare).

4.5.1 BRO-rapport Achterbroek

In het BRO-rapport scoort het zoekgebied Achterbroek redelijk goed. Dit komt vooral door de goede bereikbaarheid (een criteria met een zware wegingsfactor) ten opzichte van de snelweg en de N612. Het gebied bevindt zich volledig in de groenblauwe mantel en sluit in de westkant aan op NNB. Het hele gebied is niet aangemerkt als ‘stedelijk afweegbaar’ waarbij het gebied nu bestaat uit agrarische gronden die in het bestemmingsplan zijn beschreven als agrarisch met landschapswaarde.

Achterbroek*

Locatienummer 11, Gemeente Someren, 125 hectare

RANKING 4

Thema	Beoordeling	Weging	Score
Ruimtelijke kwaliteit	0,64	3	1,91
Milieu	0,79	3	2,36
Infrastructuur	1,60	5	8,00
Natuur	-0,80	2	-1,60
Duurzame energie-opwekking	1,00	1	1,00
Eindscore			**11,67**

Figuur 34: Resultaten BRO-rapport

4.5.2 Achterbroek autonome ontwikkelingen en beleid

Het zoekgebied is gelegen buiten het door de provincie aangewezen stedelijk afweegbaar gebied en ligt in de groenblauwe mantel. Ontwikkeling van gebieden in de groenblauwe mantel is vooral gericht op een goed functionerend watersysteem en in samenhang daarmee ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken (welke nader zijn geduid in de gebiedspaspoorten van provincie). Dat geeft aan dat eventuele nieuwe (rode) ontwikkelingen alleen mogelijk zijn wanneer deze ondergeschikt en ondersteunend zijn aan deze waarden en deze versterken of ondersteunen. Een bedrijventerrein zal leiden tot een transformatie van dit gebied en is dus niet te verenigen met deze doelen. Op basis van provinciaal beleid is dus uitgesloten van een stedelijke ontwikkeling zoals een bedrijventerrein. Daarnaast is er sprake van een solitaire ontwikkeling, omdat het zoekgebied niet grenst aan een stedelijke ontwikkeling. Een solitaire ontwikkeling in het buitengebied is op basis van de interim omgevingsverordening niet gewenst.



Figuur 35: Autonome ontwikkelingen en huidige situatie - Achterbroek

Overige autonome ontwikkelingen en huidige situatie

1. De mogelijke mestvergister bij de kwekerij Bercvenne, biedt een kans om duurzaam gas te gebruiken in het te ontwikkelen bedrijventerrein. Schaal en omvang is echter niet bekend.
Er is weinig vertrouwen vanuit de bewoners jegens de gemeente.

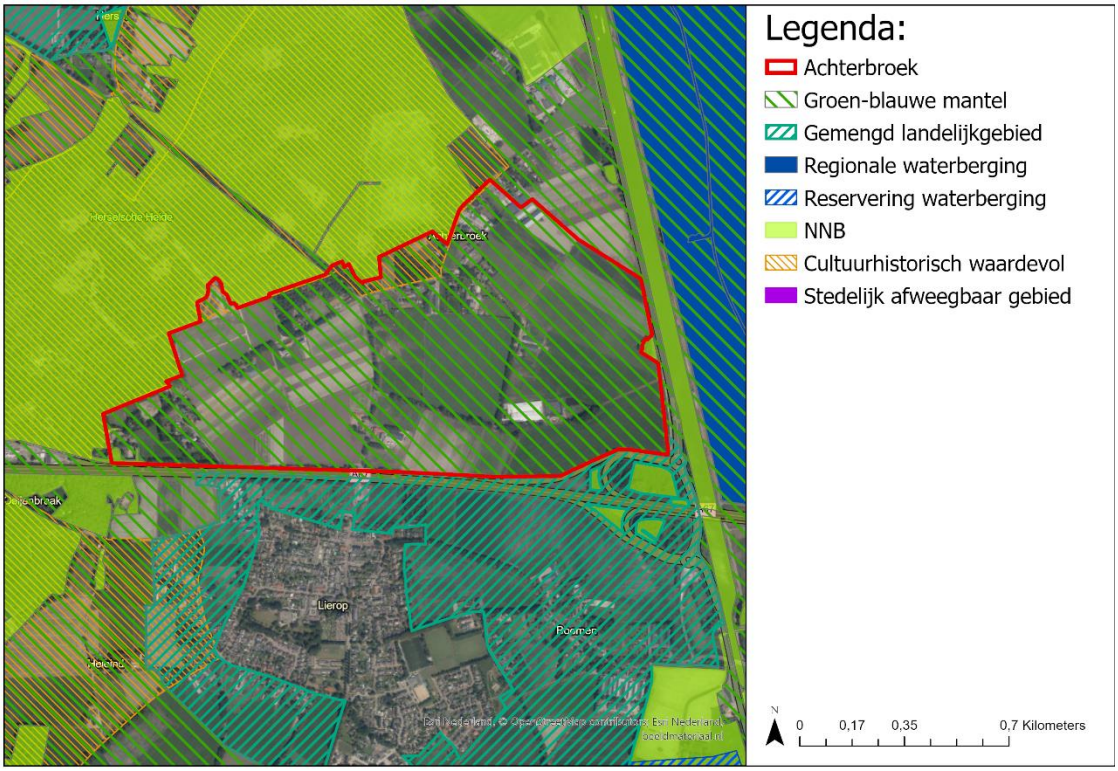
2. Er bevinden zich meerdere burgerwoningen en agrarische bedrijven in het zoekgebied.

4.5.3 Aanvullende QuickScan: beschrijvende criteria

Vanuit provinciaal niveau worden de volgende thema's beschreven, die ook worden weergegeven op de kaart in figuur 36:

- Stedelijk afweegbaar gebied: zoekgebied gelegen buiten stedelijk afweegbaar
- Provinciale verordening
    - Zoekgebied bevindt landelijk gebied
    - Zoekgebied bevindt zich niet in gemengd landelijk gebied
    - Het zoekgebied valt in het gebied van diep grondwaterlichaam.
    - Er geldt een uitbreidingsverbod op veehouderij in het westelijke deel van het zoekgebied
    - Het zoekgebied valt in een stalderingsgebied.
    - In het zoekgebied bevindt zich geen glasbouw-vestigingsgebied
- Natuur Netwerk Brabant: NNB grenst aan zoekgebied. Ten noordwesten, aan de Zuid-Willemsvaart én ter hoogte van de oprit van de A67
- Groenblauwe Mantel: zoekgebied volledig gelegen in groenblauwe mantel
- Regionale waterberging: in het zoekgebied is er geen sprake van regionale waterberging. Aan de andere kant van de N612 is een regionale waterberging
- Reservering waterberging: er is geen reservering waterberging gelegen in het zoekgebied

Conclusie: Voor dit zoekgebied zijn er meerdere belemmeringen. Allereerst ligt het zoekgebied buiten stedelijk afweegbaar gebied, wat inhoudt dat er minder potentie is voor stedelijke ontwikkeling in dit gebied. Daarnaast ligt het zoekgebied volledig in de groenblauwe mantel. Dit houdt in dat ontwikkelingen vooral gefocust zijn op een functionerend watersysteem en in samenhang daarmee ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Het realiseren van een bedrijventerrein staat dus haaks op de waarden van de groenblauwe mantel.



Figuur 36: Provinciaal beleid Achterbroek

Waterschap beleid

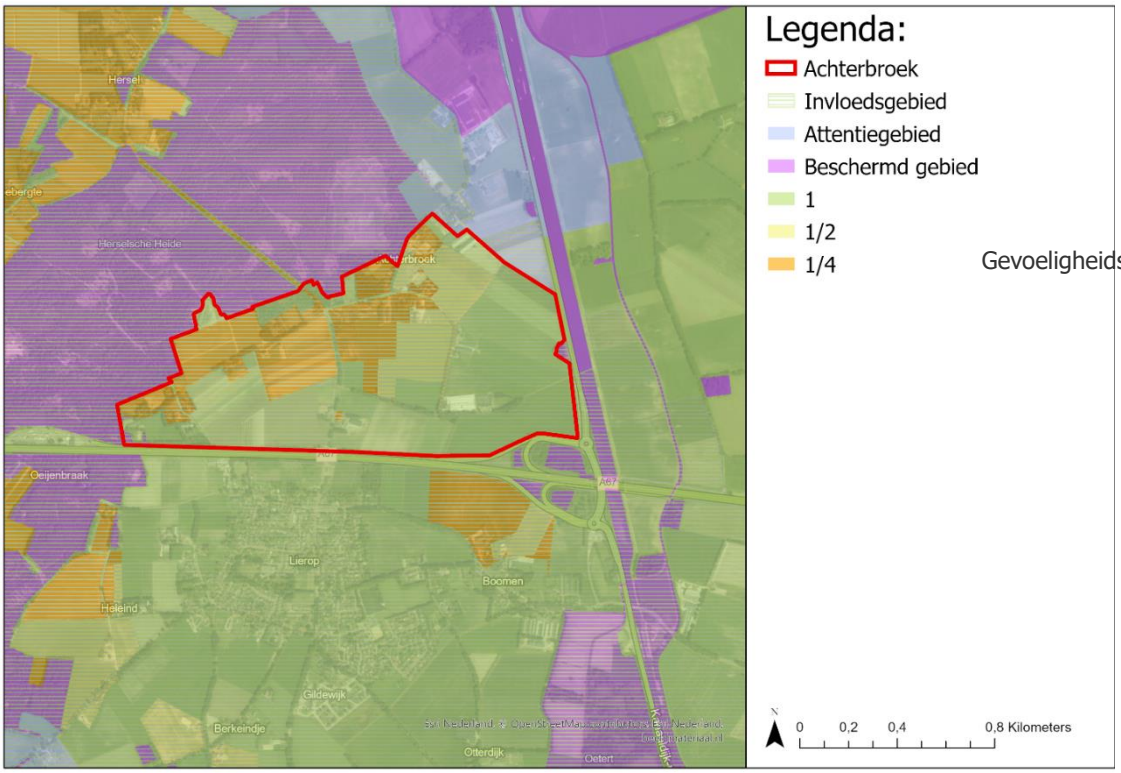
Vanuit waterschap beleid worden de volgende thema's beschreven die ook worden weergegeven op de kaart in figuur 37:

- Attentie zone waterhuishouding: zoekgebied aangrenzend aan attentiegebied waterhuishouding
- Waterwingebied: zoekgebied niet gelegen in Waterwingebied.
- Gevoeligheidsfactor: in het gebied is er sprake van gevoeligheidsfactor 1, ½. ¼.
- Overige zaken uit de Legger en Keur Aa en Maas
    - Volledig gelegen in invloedsgebied Natura 2000
    - Beschermd gebied gelegen ten noordwesten van zoekgebied

Conclusie: het zoekgebied bevindt zich volledig in invloedsgebied van Natura2000. Hiervoor geld dat er een vergunningplicht is, waarbij het waterschap fungeert als bevoegd gezag. In dit gebied is wateronttrekking en vervuiling onwenselijk. In ongeveer de helft van het gebied is er ook sprake van een hoge (1) gevoeligheidsfactor, waardoor maximale compensatie voor water nodig is.

Het zoekgebied is grenst aan een attentiegebied waterhuishouding en aan beschermd gebied. Voor beide soort gebieden geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. Ook voor deze gebieden is er een vergunningplicht

voor grondwateronttrekkingen. Vanuit het waterschap beleid zijn er dus meerdere belemmeringen die de realisatie van een bedrijventerrein bemoeilijkt.



Figuur 37: Waterschap beleid Achterbroek

4.5.4 Aanvullende QuickScan Achterbroek

Beleidsschaal	'Thema/aspect'	Score	Beschrijving
Ontwikkelcriteria	Omvang van het zoekgebied	-1	Omvang van het zoekgebied is 120ha
	Bereikbaarheid	2	Gemiddelde BRO-rapport score: 8 Afstand tot A-weg of vierbaans N-weg circa <100m. Afstand tot tweebaans N-weg circa <100m. Aandachtspunt hierbij is dat de provincie bezig is met het beleidsstuk 'Zuidelijke ontsluiting Helmond', hierin zullen keuzes gemaakt worden die invloed hebben op de bereikbaarheid van dit zoekgebied. Er is sprake van het feit dat de N612 mogelijk wordt verbreed van 1x2- naar een 2x-2-baansweg.

Landelijk	Structuurvisie Buisleidingen - risicokaart	**0**	Buisleiding loopt horizontaal door het zoekgebied. Met goede inpassing is realisatie bedrijvigheid haalbaar.
	Rarro – militaire vliegveld beperkingen	**-1**	Rarro: Zoekgebied deels gelegen in obstakelbeheergebied van vliegbasissen Volkel en De Peel. Gezien de ligging aan de rand van dit gebied (Bijlage 3.2 Rarro) kan afwijking worden toegestaan als uit een daartoe uitgevoerd onderzoek blijkt dat 'de beïnvloeding van het instrument landingssysteem onderscheidenlijk het radarbeeld uit oogpunt van de veiligheid van het luchtverkeer aanvaardbaar is'
	Natura 2000	**-1**	Dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op een afstand van circa 2,6km (Strabrechtse Heide & Beuven)
Gemeente	Autonome ontwikkelingen bij gebied	**0**	• Plannen N612 - weg opwaarderen. Wegverbreding 2 x 2 • Mogelijke mestvergister • Actieve bewoners en agrarische bedrijven
	Regionale Energie Strategie Metropool Regio Eindhoven (RES MRE)	**0**	RES: de dichtstbijzijnde zoekgebieden; 25 (pag. 48 RES MRE) voor grootschalige opwek met zonne- en windenergie en beperkt deel van zoekgebied 15 voor windenergie, parallel aan de A67. (pag. 65 Reacties RES)  Figuur 38: bron: RES Metropool Regio Eindhoven
	Transitievisie Warmte Someren	**0**	Geen relevante ambities
	(Concept) Omgevingsvisie	**1**	Zoals omschreven bij het zoekgebied Someren-Eind onderschrijft de omgevingsvisie het belang van

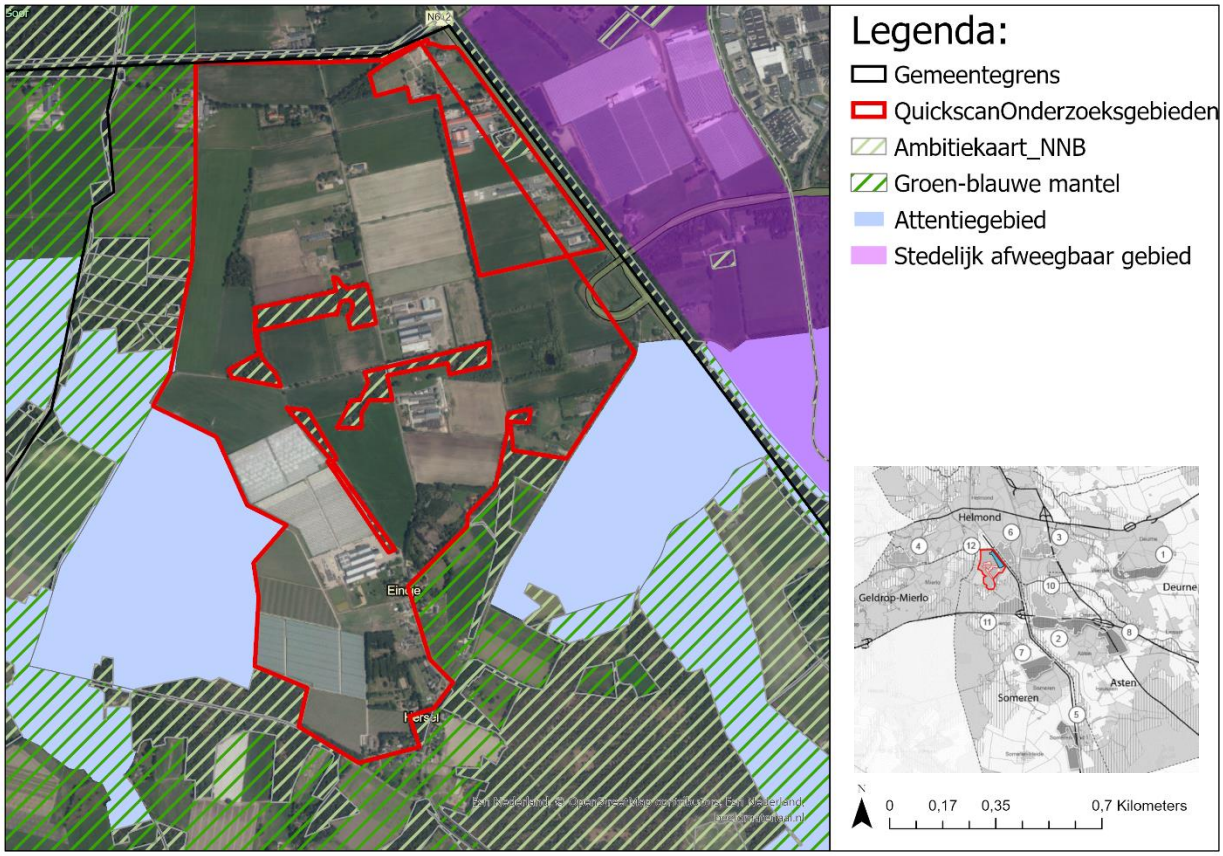
			bedrijventerreinen. Er wordt beschreven dat er 2 zoekgebieden in Someren zijn.

4.5.5 Conclusie Achterbroek

Het zoekgebied heeft een omvang van 120 hectare bruto, ligt solitair in het buitengebied, bevindt zich volledig buiten stedelijk afweegbaar gebied en ligt in de Groenblauwe mantel. Ontwikkeling van gebieden in de groenblauwe mantel is vooral gericht op een goed functionerend watersysteem en in samenhang daarmee ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein zal leiden tot een transformatie van dit gebied en is dus niet te verenigen met deze doelen. De combinatie van deze aspecten maakt het onmogelijk om op deze locatie een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen en wordt beoordeeld als een showstopper.

Het is advies is om Achterbroek niet mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.

4.6 Lungendonk – inclusief deelgebied Stipdonk



Figuur 39: begrenzing zoekgebied Lungendonk en deelgebied Stipdonk (in het noordoosten)

In de gemeente Someren liggen de deels overlappende zoekgebieden Lungendonk en Stipdonk (zoekgebied in noord oosten tegen N612 aan). De locatie Lungendonk is 202 hectare en Stipdonk is 26 hectare. Gezien de zoekgebieden elkaar overlappen en Stipdonk maar een beperkte toevoeging is op Lungendonk zien wij dit als één integraal zoekgebied. Het totale gebied binnen de begrenzing beslaat 220 hectare waarin 9 hectare is uitgesloten door NNB, het zoekgebied beslaat dus 211 hectare.

4.6.1 BRO-rapport Lungendonk - Stipdonk

Het zoekgebied Stipdonk is niet onderzocht in het BRO-rapport. De locatie Lungendonk scoort relatief laag in het onderzoek. De locatie is gesitueerd buiten stedelijk afweegbaar gebied. Er zijn percelen van Natuurnetwerk Brabant gelegen midden in de locatie. Ook sluit een deel van de locatie aan op de groen-blauwe mantel en meerdere percelen van het NNB. De bereikbaarheid ten opzichte van de snelweg scoort niet goed (4,3km van de A67) al ligt de locatie wel aan de N612.

Lungendonk *

Locatienummer 12, Gemeente Someren, 202 hectare

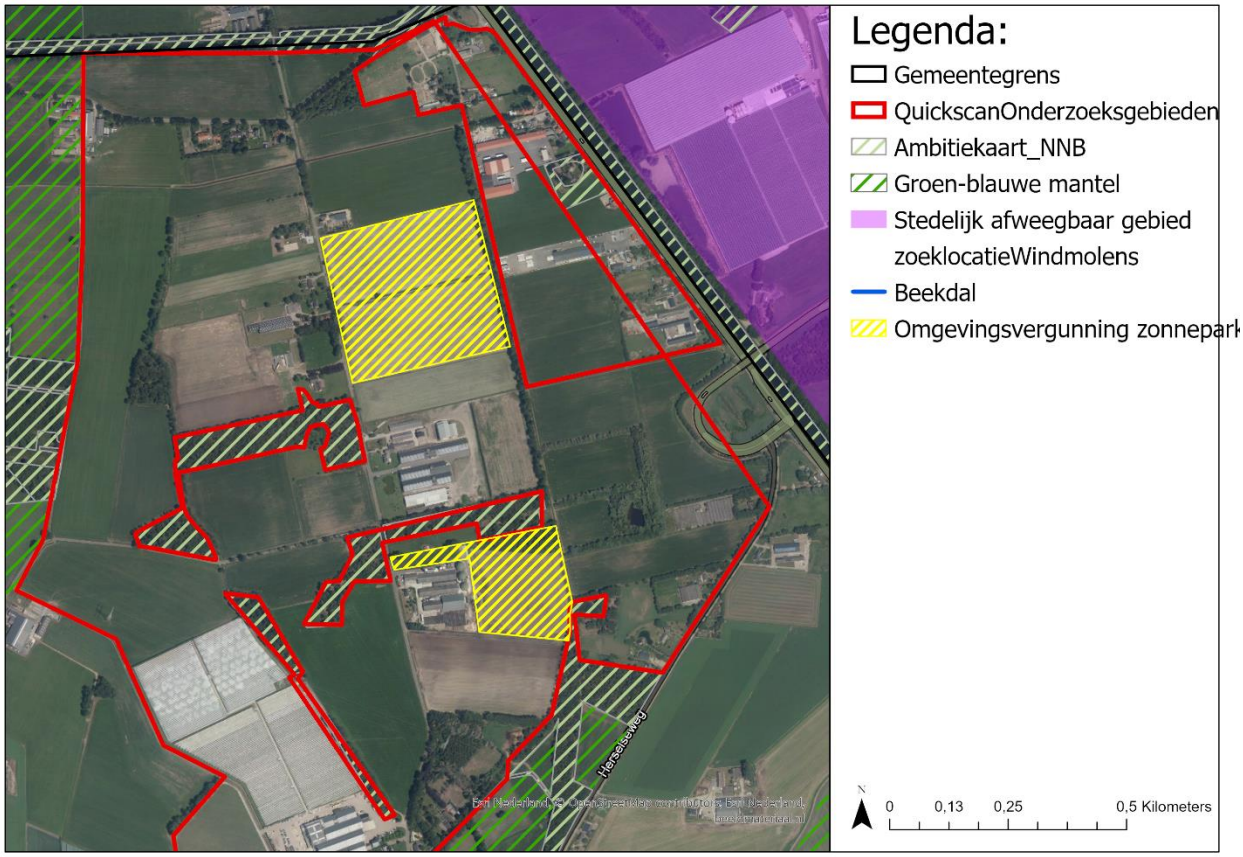
RANKING 10

Thema	Beoordeling	Weging	Score
Ruimtelijke kwaliteit	0,36	3	**1,09**
Milieu	1,29	3	**3,86**
Infrastructuur	0,33	5	**1,67**
Natuur	-0,80	2	**-1,60**
Duurzame energie-opwekking	0,75	1	**0,75**
Eindscore			**5,76**

Figuur 40: Resultaten BRO-rapport

4.6.2 Lungendonk – Stipdonk autonome ontwikkelingen en beleid

In het zoekgebied Lungendonk zijn inmiddels twee zonneparken gerealiseerd. In de onderstaande kaart (figuur 24) zijn de locaties van deze twee parken weergegeven. De zonneparken hebben samen een totaaloppervlakte van 14 hectare. Het noordelijke gelegen park omvat 10 hectare, het zuidelijk gelegen zonnepark is ruim 4 hectare groot. Beide vergunningen van de parken hebben een geldigheidsduur van maximaal 25 jaar. Over het algemeen vormen deze zonneparken weinig belemmeringen voor het realiseren van een regionaal bedrijventerrein rondom de percelen. In verband met schaduwwerking worden bouwwerken niet in de directe nabijheid van de zoneparken gerealiseerd. De zonneparken nemen ruim 14 hectare van het zoekgebied in beslag, echter zijn deze zonneparken tijdelijk en staan dus niet het eindbeeld met ontwikkeling naar bedrijventerrein in de weg. Ook kan er gekeken worden naar kansen om bijvoorbeeld de zonnevelden te realiseren op de daken van de bedrijven.



Figuur 41: locatie omgevingsvergunning zonneparken in Lungendonk

Rond het noordelijke zonnepark bevindt zich ten noorden het boerenbedrijf Steenbakkers (met een woonbestemming), dat overlastgevoelig is. Ten zuiden van dit zonnepark bevindt zich een boerenbedrijf met een vergistingsinstallatie. Voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein op deze locatie worden deze boerenbedrijven waarschijnlijk verplaatst of uitgekocht. In het zoekgebied bevinden zich intensieve varkenshouderijen. Het verwijderen van deze varkenshouderijen kan als kans gezien worden in het kader van stikstofproblematiek. Dergelijke individuele ontwikkelingen of bestaande situaties worden dan niet gezien als uitzonderlijk knelpunt. Dit omdat in bijna elke locatie bewoners, gebruikers en (agrarische)bedrijven zijn gesitueerd. Dit is vrijwel onvermijdelijk, gezien de beoogde locatiegrootte.

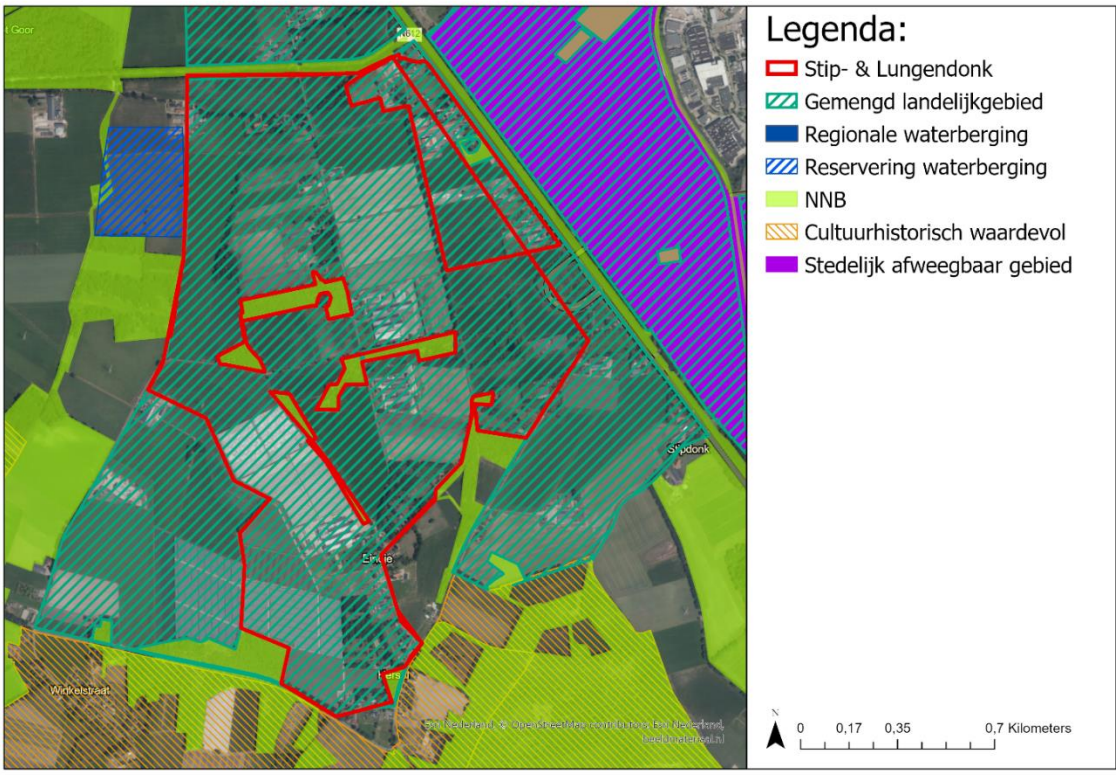
De provincie is bezig met het beleidsstuk ‘Zuidelijke ontsluiting Helmond’, hierin zullen keuzes gemaakt worden die invloed hebben op de bereikbaarheid van dit zoekgebied. Er is sprake van het feit dat de N612 wordt verbreed van 1x2- naar 2x-2-baansweg.

4.6.1 Aanvullende QuickScan: beschrijvende criteria

Vanuit provinciaal niveau worden de volgende thema’s beschreven, die ook worden weergegeven op de kaart in figuur 42:

- Stedelijk afweegbaar gebied: zoekgebied gelegen buiten stedelijk afweegbaar gebied
- Provinciale verordening:
    - Zoekgebied bevindt zich in landelijk gebied
    - Zoekgebied bevindt zich in gemengd landelijk gebied
    - Het zoekgebied valt in het gebied van diep grondwaterlichaam.
    - In het zoekgebied bevinden zich gebieden waar er beperkingen zijn in het uitbreiden van de veehouderij
    - Zoekgebied bevindt zich in stalderingsgebied
    - In het zoekgebied bevindt zich geen glasbouw-vestigingsgebied
- Natuur Netwerk Brabant: Percelen NNB gelegen in het zoekgebied. Deelgebied Lungendonk aangrenzend aan gebied NNB
- Groen Blauwe Mantel: Groenblauwe mantel grenst aan zoekgebied. (ten westen én de oude Zuid Willemsvaart)
- Regionale waterberging: geen regionale waterberging gelegen in het zoekgebied
- Reservering waterberging: reservering waterberging gelegen aan de noordwestelijke kant buiten het zoekgebied

Conclusie: Het zoekgebied bevindt zich buiten stedelijk afweegbaar gebied. Om dit gebied stedelijk afweegbaar te maken moet op basis van de lagenbenadering worden aangetoond dat stedelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk is. Het gebied bevindt zich niet in de groenblauwe mantel wat betekent dat er ook geen duidelijke groen-blauwe ambitie is die haaks staat op stedelijke ontwikkeling. Het gebied is aangeduid als gemengd landelijk gebied. Ook kan er mede door de ontwikkeling van Varenschut en het lokale bedrijventerrein ten noorden van Varenschut aansluiting worden gemaakt met toekomstig (bestaand) stedelijk gebied. Wel is het bestaande woninglint wat nu langs het kanaal staat een aandachtspunt voor deze aansluiting. Het stedelijk afweegbaar maken van dit gebied heeft aanknopingspunten echter zal dit een uitdaging zijn die zeker nader onderbouwd moet worden. De aanwezige NNB-percelen vallen buiten het grenzen van het zoekgebied, maar de NNB-gebieden worden wel omringd door het zoekgebied. De negatieve effecten van een bedrijventerrein moet worden beperkt en compenseert. Er kan gekeken worden of er mogelijkheden zijn om deze NNB-gebieden te verplaatsen/compenseren op een locatie die meerwaarde biedt voor de natuur en waardoor dit geen knelpunt meer vormt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Daarnaast bevindt zich aan de noordwestelijke kant buiten het zoekgebied is een reservering waterberging. Het is belangrijk dat het waterbergend vermogen wordt behouden.



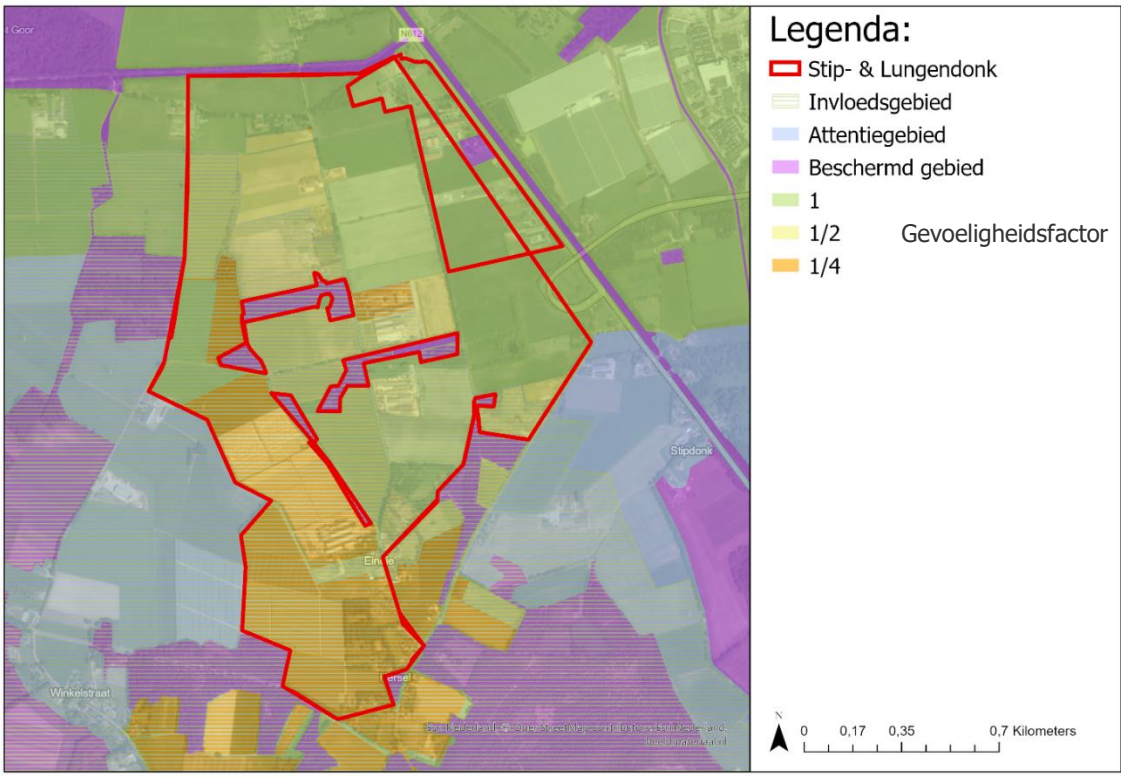
Figuur 42: Provinciaal beleid Lungendonk - Stipdonk

Waterschap beleid

Vanuit waterschap beleid worden de volgende thema's beschreven, die ook worden weergegeven op de kaart in figuur 43:

- Attentiegebied waterhuishouding: zoekgebied aangrenzend aan attentiegebied waterhuishouding
- Waterwingebied: zoekgebied niet gelegen in Waterwingebied.
- Gevoeligheidsfactor 1, ½ en ¼ gelegen in het zoekgebied
- Overige zaken uit de Legger en Keur Aa en Maas:
    - Zoekgebied zuidwestelijke helft gelegen in invloedsgebied Natura 2000
    - Beschermd gebied gelegen in het noordoostelijke deel van het zoekgebied.

Conclusie: In het zoekgebied ligt aan de noordoostelijke kant een klein gebied wat gereserveerd is voor waterberging. Gezien dit gebied buiten het zoekgebied ligt is dit geen belemmering voor de ontwikkeling. De zuidwestelijke helft van het zoekgebied is gelegen in een invloedsgebied van de Natura2000. In een invloedsgebied van Natura2000 geldt een vergunningsplicht, waarbij het waterschap fungeert als bevoegd gezag. In deze gebieden is wateronttrekking en vervuiling niet wenselijk. Daarnaast bevindt zich in het noordoostelijke deel van het zoekgebied een beschermd gebied. Ook hier is wateronttrekking niet mogelijk.



Figuur 43: Waterschap beleid Lungendonk - Stipdonk

4.6.2 Aanvullende QuickScan Lungendonk - Stipdonk

Beleidsschaal	'Thema/aspect'	Score	Beschrijving
Ontwikkelcriteria	Omvang van het zoekgebied	2	Omvang van het zoekgebied is 159 ha
	Bereikbaarheid	1	Gemiddelde BRO-rapport score: 1,67 Afstand tot A-weg of vierbaans N-weg circa 3,4km. Afstand tot tweebaans N-weg circa <100m. Aandachtspunt is dat de provincie bezig is met het beleidsstuk 'Zuidelijke ontsluiting Helmond', hierin zullen keuzes gemaakt worden die invloed hebben op de bereikbaarheid van dit zoekgebied. Er is sprake van het feit dat de N612 mogelijk wordt verbreed van 1x2- naar een 2x-2-baansweg. Ook biedt deze locatie kansen voor transport over water via het kanaal. Er

			moet nader onderzocht worden of hier ook vraag naar is.
Landelijk	Structuurvisie Buisleidingen - risicokaart	1	Buisleiding gelegen aan andere zijde van ‘oude’ Zuid-Willemsvaart. Parallel aan de Kanaaldijk Z.O.
	Rarro – militaire vliegveld beperkingen	-2	Rarro: Zoekgebied gelegen in obstakelbeheergebied vliegbasissen Volkel en De Peel. Binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - invliegfunnel' is het niet toegestaan om enig bouwwerk te bouwen of de bodem op te hogen tot meer dan 45 m boven NAP. (Huidig NAP circa +19m)
	Natura 2000	-1	Zoekgebied op een afstand van 2,5km gelegen van een Natura 2000 gebied (Strabrechtse Heide & Beuven)
Gemeente	Autonome ontwikkelingen bij gebied	0	• Zonnepark Lungendonk door TP Solar • Vergistingsinstallatie boerenbedrijf Driessen • Boerenbedrijf Twan van Gennip; ‘zacht fruit overlast gevoelig’. • Gemeente Someren: snelfietsverbindingen Helmond-Someren. (Bereikbaarheidsagenda) • Plannen N612 - weg opwaarderen. Wegverbreding 2 x 2
	Regionale Energie Strategie Metropool Regio Eindhoven (RES MRE)	0	RES: de dichtstbijzijnde zoekgebieden zoekgebied 25 (pag. 48 RES MRE) voor grootschalige opwek met zonne- en windenergie en beperkt deel van zoekgebied 15 voor windenergie, parallel aan de A67. (pag. 65 Reacties RES)
	Transitievisie Warmte Someren	0	Geen relevante ambities
	(Concept) Omgevingsvisie	1	Zoals omschreven bij het zoekgebied Someren-Eind onderschrijft de omgevingsvisie het belang van bedrijventerreinen. Gezien ook Achterbroek en Someren-Eind in de gemeente liggen zijn er 3 in plaats van de genoemde 2 zoekgebieden in Someren gelegen.

4.6.3 Conclusie Lungendonk – Stipdonk

Het zoekgebied heeft een omvang van 220 hectare bruto. Gezien de tijdelijke ontwikkelingen van twee zonneparken (14 hectare), de wateropgave, ligging van de percelen NNB (9 hectare) binnen het zoekgebied en de mogelijke invloedsgebied van Natura 2000-gebied adviseren we de begrenzing van het zoekgebied aan te passen naar 211 hectare bruto.

Het zoekgebied Lungendonk – Stipdonk ligt buiten het stedelijk afweegbaar gebied. Om dit gebied stedelijk afweegbaar te maken moet op basis van de lagenbenadering worden aangetoond dat stedelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk is. Het gebied is aangeduid als gemengd landelijk gebied. De aanwezige NNB-percelen vallen buiten het grenzen van het zoekgebied, maar de NNB-gebieden worden wel omringd door het zoekgebied. De negatieve effecten van een bedrijventerrein moet worden beperkt en/of gecompenseerd, maar vormen geen showstopper.

Gezien de solitaire ligging van Lungendonk- Stipdonk in het buitengebied wordt geadviseerd om de locatie Lungendonk – Stipdonk te combineren met naastgelegen zoekgebied Varenschut.

Het advies is om Lungendonk - Stipdonk mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.

5 Conclusies uit QuickScan

De doelstelling van deze QuickScan is om autonome ontwikkelingen, beleidsmatige kansen en belemmeringen, waaronder '**showstoppers'**, van de locaties in beeld te brengen. Onder showstoppers verstaan we criteria die de haalbaarheid van de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein onmogelijk maken. Op basis van de uitkomsten van deze QuickScan is een selectie op nader te onderzoeken locaties gemaakt voor het verdiepende haalbaarheidsonderzoek. Hier volgt de conclusie per locatie.

Kloostereind
Voor de locatie Kloostereind is door de gemeente Helmond een visie Landspark Kloostereind vastgesteld. De visie zet in op ontwikkeling van groen en een agrarisch cultuurlandschap. Dit staat haaks op de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein. De visie Landschapspark Kloostereind wordt beoordeeld als een autonome ontwikkeling die de haalbaarheid voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein onmogelijk maakt, een showstopper. Het college van Helmond heeft daarom besloten dat de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein op deze locatie niet wenselijk is.

Het advies is om Kloostereind niet mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek

Someren-Eind
Het zoekgebied heeft een omvang van 150 hectare bruto. Bij een volledige invulling van het zoekgebied is het dorp aan drie zijden omsloten door het regionaal bedrijventerrein. De provincie heeft haar zorgen geuit over de ruimtelijk impact vanwege de situering om het kleine woongebied Someren-Eind. Door lokale woningbouwontwikkelingen, de ambitie van een groene schil rondom de kern, het behoud van het glastuinbouwcluster als potentieel bron van warmte en de beekdalherstelambities van het waterschap adviseren wij het zoekgebied aan te passen naar 66 hectare bruto.

Het zoekgebied ligt in gemengd landelijk gebied. Om dit gebied stedelijk afweegbaar te maken moet op basis van de lagenbenadering worden aangetoond dat stedelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk is. Wat betreft bereikbaarheid scoren de andere zoekgebieden beter omdat deze locatie ver van de snelweg ligt. Bij dit zoekgebied zijn kansen voor de energietransitie door bijvoorbeeld een energielandschap in combinatie met een bedrijventerrein te ontwikkelen.

Gezien de omvang van 66 hectare bruto niet in lijn ligt met de regionale ambitie van 150 hectare bruto is het ruimtelijk en economisch gezien gewenst om te kijken naar een combinatie van in de buurt gelegen zoekgebied Someren-Noord.

Het advies is om Someren-Eind mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.

Someren-Noord
De locatie Someren-Noord ligt gedeeltelijk binnen het stedelijk afweegbaar gebied, ligt gedeeltelijk in gemengd landelijk gebied en heeft een omvang van 150 hectare bruto. Om de haalbaarheid van een regionaal bedrijventerrein te vergroten adviseren wij de begrenzing van het zoekgebied aan te passen op basis van de bedrijfs-, woningbouwontwikkelingen en het bestaande zorgcomplex. Het zoekgebied wordt dan 135 hectare bruto.

Een deel van het zoekgebied ligt in gemengd landelijk gebied. Om dit gebied stedelijk afweegbaar te maken moet op basis van de lagenbenadering worden aangetoond dat stedelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk is. In het zoekgebied moet rekening gehouden worden met uitdagingen op het gebied van de wateropgave en de ligging ten opzichte van het Natura 2000 gebied, echter dit zijn geen showstoppers.

Gezien de omvang van 135 hectare bruto niet in lijn ligt met de regionale ambitie van 150 hectare bruto is het ruimtelijk en economisch gezien gewenst om te kijken naar een combinatie van in de buurt gelegen zoekgebied Someren-Eind.

Het advies is om Someren-Noord mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.

Varenschut
Het zoekgebied heeft een omvang van 76 hectare en valt volledig in ‘stedelijk afweegbaar gebied’. De gemeente Helmond heeft het zoekgebied opgedeeld in deelgebieden. Een viertal deelgebieden worden beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein. De begrenzing van het zoekgebied is aangepast en heeft een omvang van 35 hectare bruto.

De gemeente Helmond heeft besloten om een deel van het zoekgebied tijdelijk te ontwikkelen voor andere doeleinden, te weten huisvesting van arbeidsmigranten en zorg. Omdat er sprake is van een tijdelijke ontwikkeling van 10 jaar komt dit het eindbeeld van een volledige invulling als bedrijventerrein niet in de weg staan. Gezien de hydrologische situatie, de gevoeligheidsfactor en de ligging van het zoekgebied in een beekdal moet er extra aandacht zijn voor het hydrologisch effect van het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein. Dit is van groot belang omdat dit gebied nat is en op dit moment al afwatering problemen heeft.

Gezien de omvang van 35 hectare bruto niet in lijn ligt met de regionale ambitie van 150 hectare bruto is het ruimtelijk en economisch gezien gewenst om te kijken naar een combinatie van naastgelegen zoekgebied Lungendonk-Stipdonk.

Het advies is om Varenschut mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.

Achterbroek
Het zoekgebied heeft een omvang van 120 hectare bruto, ligt solitair in het buitengebied, bevindt zich volledig buiten stedelijk afweegbaar gebied en ligt in de Groenblauwe mantel. Ontwikkeling van gebieden in de groenblauwe mantel is vooral gericht op een goed functionerend watersysteem en in samenhang daarmee ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein zal leiden tot een transformatie van dit gebied en is dus niet te verenigen met deze doelen. De combinatie van deze aspecten maakt het onmogelijk om op deze locatie een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen en wordt beoordeeld als een showstopper.

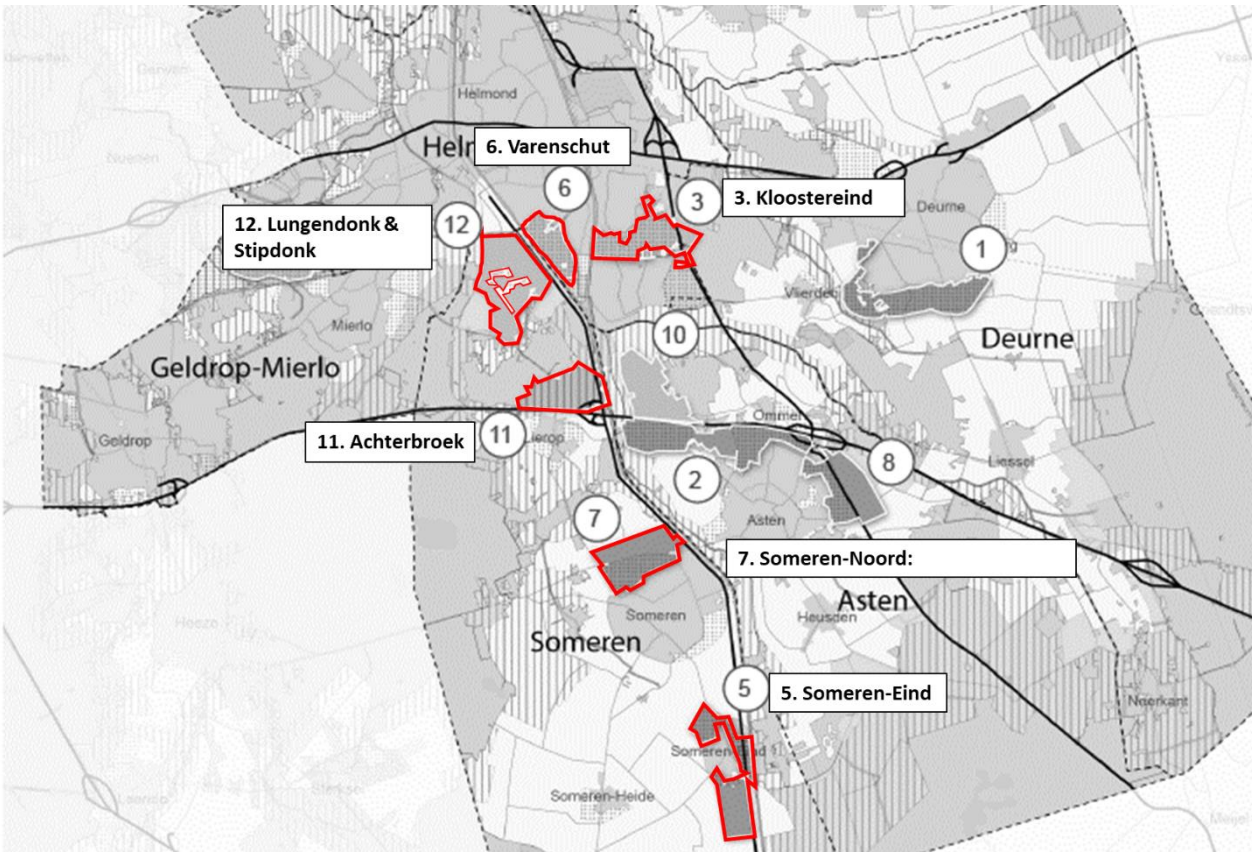
Het is advies is om Achterbroek niet mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.

Lungendonk – Stipdonk
Het zoekgebied heeft een omvang van 220 hectare bruto. Gezien de tijdelijke ontwikkelingen van twee zonneparken (14 hectare), de wateropgave, ligging van de percelen NNB (9 hectare) binnen het zoekgebied en de mogelijke invloedsgebied van Natura 2000-gebied adviseren we de begrenzing van het zoekgebied aan te passen naar 211 hectare bruto.

Het zoekgebied Lungendonk – Stipdonk ligt buiten het stedelijk afweegbaar gebied. Om dit gebied stedelijk afweegbaar te maken moet op basis van de lagenbenadering worden aangetoond dat stedelijke ontwikkeling op deze locatie mogelijk is. Het gebied is aangeduid als gemengd landelijk gebied. De aanwezige NNB-percelen vallen buiten het grenzen van het zoekgebied, maar de NNB-gebieden worden wel omringd door het zoekgebied. De negatieve effecten van een bedrijventerrein moet worden beperkt en/of gecompenseerd, maar vormen geen showstopper.

Gezien de solitaire ligging van Lungendonk – Stipdonk in het buitengebied wordt geadviseerd om de locatie Lungendonk – Stipdonk te combineren met naastgelegen zoekgebied Varenschut.

Het advies is om Lungendonk - Stipdonk mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.



Figuur 4444: Overzichtskaart van de in QuickScan onderzochte locaties