

Verslag inspraak en wettelijk vooroverleg Eiwitcampus Beers (NB)

1. Inleiding
2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
3. Beoordeling van de reacties
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
4. Ambtshalve wijzigingen
5. Conclusie

Ons kenmerk
Z/22/055939
D/23/1727847

Onderwerp
Verslag inspraak en
wettelijk vooroverleg
Eiwitcampus Beers (NB)

1. Inleiding

Dit verslag van inspraak en wettelijk vooroverleg heeft betrekking op het voorontwerpbestemmingsplan Eiwitcampus Beers (NB). Het bestemmingsplan (thans omgevingsplan) maakt de ontwikkeling van een Eiwitcampus mogelijk aan de 5.1.2e te Beers (NB).

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is op 21 februari 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 22 februari 2023 tot 05 april 2023. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Eiwitcampus Beers (NB) met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBeEiwitcampus-VO01.

De inspraakperiode biedt eenieder de gelegenheid om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en ons te wijzen op eventuele onvolkomenheden voordat het ontwerp-TAM Omgevingsplan formeel ter inzage wordt gelegd.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



2.2. Ontvangen inspraakreacties

Naar aanleiding van de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 21 reacties ontvangen. Eén reactie is ondertekend door 18 personen, zodat door 39 personen op het voorontwerpbestemmingsplan is gereageerd. De volgende reacties zijn ontvangen:

1. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 20 maart 2023;
2. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 23 maart 2023;
3. 5.1.2e en 5.1.2e, 5.1.2e Beers NB, ontvangen op 28 maart 2023;
4. 5.1.2e, adres onbekend, ontvangen op 29 maart 2023;
5. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e Beers (NB), ontvangen op 30 maart 2023;
6. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 31 maart 2023;
7. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 31 maart 2023;
8. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 31 maart 2023;
9. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 1 april 2023;
10. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 1 april 2023, mede ondertekend door 18 inwoners van Beers;
11. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 2 april 2023;
12. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 2 april 2023;
13. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 3 april 2023;
14. Milieuvereniging Land van Cuijk, p/a 5.1.2e, 5.1.2e Mill, ontvangen op 3 april 2023;
15. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 3 april 2023;
16. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 3 april 2023;
17. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 3 april 2023;
18. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 3 april 2023;
19. Dorpsraad Beers, p/a 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 3 april 2023;
20. Geling Advies, Postbus 12, 5.1.2e Sint Anthonis, namens 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 4 april 2023;



21. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Beers (NB), ontvangen op 5 april 2023.

2.3. Ontvangen vooroverlegreacties

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn de volgende reacties ontvangen:

- a. Gasunie Transport Services BV, Postbus 181, 5.1.2e Groningen, ontvangen op 3 maart 2023;
- b. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5.1.2e 's-Hertogenbosch, ontvangen op 6 maart 2023;
- c. Provincie Noord Brabant, Postbus 90151, 5.1.2e 's-Hertogenbosch, ontvangen op 26 april 2023;

3. Beoordeling van de inspraakreacties

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In verband hiermee zijn de reacties verwerkt in een TAM Omgevingsplan in plaats van een ontwerp-bestemmingsplan.

3.1. Ontvankelijkheid

De inspraakreacties zijn alle voor het einde of binnen een week na de gestelde termijn ontvangen en zijn alle bij de afweging omtrent het ontwerp-TAM Omgevingsplan betrokken.

De vooroverlegreacties onder 1 en 2 zijn eveneens voor het einde van de gestelde termijn ontvangen. De provincie Noord-Brabant heeft verzocht om twee weken extra tijd voor de beoordeling van het voorontwerp-bestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn alle bij de afweging omtrent het ontwerp- TAM Omgevingsplan betrokken.

3.2. Inhoud van de reacties

De inhoud is hieronder samengevat weergegeven. De reacties zijn in zijn geheel voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en bij de afweging omtrent het ontwerp- TAM Omgevingsplan betrokken.

- a. het speelveldje verdwijnt;
- b. de omvang en hoogte (11 meter, soms 22 meter) van de bebouwing wordt te fors. Dit past niet in het straatbeeld en veroorzaakt horizonvervuiling;
- c. er worden te weinig beperkingen gesteld aan het bouwen en gebruiken van het terrein en de gebouwen;
- d. door de grote hoeveelheid open einden in het plan is een goede controle op de activiteiten niet mogelijk;



- e. er treedt een vijfvoudige bebouwing op. Dit past niet in een landelijke omgeving;
- f. de ontwikkeling past niet bij de agrarische en landschappelijke omgeving;
- g. er ontstaat een toename van verkeer. De 5.1.2e is een 30 km weg en heeft nu al veel verkeer te verwerken van de KI;
- h. de afslag N321 richting 5.1.2e leent zich niet voor de verkeersafwikkeling. De herinrichting van N321 zal geen directe afritten meer toestaan waardoor het verkeer door de bebouwde kom zal rijden. Sluipverkeer is onwenselijk;
- i. de toename van vee veroorzaakt een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- j. de campus is eigenlijk een bedrijventerrein;
- k. de verkeerstoename zorgt voor een aantasting van het woon- en leefklimaat in Beers;
- l. met de buurt is geen overleg geweest;
- m. de groene overgangsbuiterstrook tussen woonwijk en het agrarisch buitengebied verdwijnt;
- n. het plan maakt 1500 m2 aan bedrijfswoningen mogelijk;
- o. er mag 25.000 m2 aan gebouwen neergezet worden. De plannen zijn te grootschalig;
- p. geluidsoverlast zal toenemen door de zuidwestelijke ligging van het bedrijfsterrein;
- q. waarom is een nieuw bestemmingsplan nodig? Voor onderzoek naar eiwitten is geen aparte locatie nodig;
- r. de luchtkwaliteit is al slecht. Het houden van kippen zal de luchtkwaliteit verder verslechteren. De overlast en milieuhinder beperkt zich niet tot de 5.1.2e ;
- s. in hoofdstuk 4.7 staat dat 150 extra voertuigbewegingen gaan plaatsvinden. Dat is niet reëel. Het verkeer zal met 50 % toenemen dan berekend (5.1.2e 5.1.2e);
- t. de laatste stier is al jaren geleden vertrokken, er is al lange tijd geen sprake van agrarische activiteiten. Voor de bewoners is de feitelijke situatie maatgevend en niet een theoretische situatie uit het verleden (5.1.2e) een oplossing om de verkeersoverlast (fijnstof, geluidsoverlast) te voorkomen is de maximale snelheid terugbrengen naar 60 km/u op de N321;
- u. Op pagina 32 van de toelichting staat dat er een of/of-vergunning wordt aangevraagd voor 80 fokstieren of 1400 scharrelleghennen of 2500 opfokleghennen of een combinatie van deze dieren (de berekeningen in de tabel op pagina 33 zijn overigens uitgevoerd met 2800 opfokleghennen) (5.1.2e);
- v. er is geen sprake een kwaliteitsimpuls van de omgeving nu weliswaar dezelfde ammoniakuitstoot optreedt maar een hogere geur- en fijnstofuitstoot;
- w. Op pagina 39 van de toelichting wordt een berekening gemaakt waaruit blijkt dat de extra verkeersbewegingen ten gevolge van het project niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De uitstoot van fijnstof door het houden van pluimvee wordt echter niet meegeteld. Draagt het project nog steeds niet in betekenende mate bij aan



- een verslechtering van de luchtkwaliteit als de uitstoot van fijnstof door het houden van pluimvee wel wordt meegeteld;
- x. de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is niet geborgd (Mlvc) en voldoet niet aan artikel 3.9 van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
 - y. een quick scan flora en fauna ontbreekt. De locatie ligt in een dassenleefgebied;
 - z. een oude vergunning die jarenlang niet gebruikt is kan niet zonder meer worden gebruikt om nieuwe activiteiten te voorzien van een natuurvergunning. Er zal extern gesaldeerd moeten worden. Dit is van belang voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- aa. Hoeveel geïnteresseerde bedrijven zijn er? Kunnen de bedrijfswoningen niet in gebruik worden genomen als er zich geen bedrijven vestigen? Waarom niet eerst het bestaande bouwvlak ontwikkelen en de eventuele uitbreiding met een uitwerkingsbevoegdheid toestaan?
 - bb. In combinatie met een vakantiepark van 700 recreatiewoningen past dit plan niet bij het kleinschalige Beers;
 - cc. Er is geen rekening gehouden met de omliggende veehouderijen (5.1.2e/5.1.2e)
 - dd. Er is een grote discrepantie tussen plantoelichting – en regels. De regels en verbeelding laten meer toe dan de toelichting. Onduidelijk is wat nu beoogd wordt, bijvoorbeeld ten aanzien van de bewoning. De duur van het verblijf of het aantal appartementen wordt niet beperkt;
 - ee. Bij recht worden mestvergisters, windmolens en teeltondersteunende voorzieningen toegestaan terwijl de plantoelichting hierover niets vermeldt. Deze functies zijn niet getoetst;
 - ff. De locatie en de omvang van de kippenstal is niet gereguleerd in de regels en verbeelding;
 - gg. De toetsing aan de effecten op de nabijgelegen geitenhouderij is niet uitgevoerd in het bijzonder ten aanzien van de voorgenomen woningbouw;
 - hh. De woningwaarde zal dalen;
 - ii. De woning 5.1.2e staat niet vermeld en is in de berekeningen niet meegenomen (5.1.2e 5.1.2e);
 - jj. De zonnepanelen vermindert de woningwaarde en de schittering doet afbreuk aan het woongenot;
 - kk. De te vestigen bedrijven worden qua soort en omvang in de planregels niet afgebakend;
 - ll. Een 'overgangslocatie' leent zich niet voor woningbouw (5.1.2e)
 - mm. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 5,5 meter hoog past niet in een bufferzone/overgangslocatie;
 - nn. Parkeren aan de achterzijde van het terrein is niet logisch. Parkeren aan de voorzijde vermindert het aantal voertuigbewegingen en geluidsoverlast voor de omgeving;
 - oo. Een onderzoeksinstituut kan zich beter bij een universiteit, zoals die van Wageningen, vestigen;
 - pp. Het bestemmingsplan is een vrijbrief voor de eigenaar om allerlei activiteiten te ontplooiën. Dat is een te groot risico voor de omgeving, geeft geen afbakening en past niet naast een woonwijk.



- qq. Nu op voorhand niet te zeggen is welke activiteiten er verricht zullen worden, moet een mer-beoordeling plaatsvinden;
- rr. Welke vergunning wordt in paragraaf 4.3 bedoeld?
- ss. Bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 3.2 worden toegestaan. Het houden van kippen valt echter onder milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter;
- tt. Hoe verhoudt het aantal verkeersbewegingen zoals vermeld in de plantoelichting tot de uitgangspunten van de stikstofrapportage;
- uu. De zijweg van de N321 leent zich niet voor het dienen als ontsluitingsweg. Het op de N321 afremmend verkeer zal leiden tot gevaarlijke situaties;

3.3. Inhoud en beoordeling van de inspraakreacties

De inhoud van de reacties is hieronder samengevat en per thema weergegeven. De reacties zijn in zijn geheel voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en bij de afweging omtrent het ontwerp-TAM Omgevingsplan betrokken.

3.3.1. Algemene reacties

Waarom is een nieuw bestemmingsplan nodig? Voor onderzoek naar eiwitten is geen aparte locatie nodig. Een onderzoeksinstituut kan zich beter bij een universiteit, zoals die van Wageningen, vestigen. Hoeveel geïnteresseerde bedrijven zijn er? Er is een grote discrepantie tussen plantoelichting – en regels. De regels en verbeelding laten meer toe dan de toelichting. De woningwaarde zal dalen. Met de buurt is geen overleg geweest.

Overwegingen

Anleiding en doel van het bestemmingsplan

Op het perceel rust nu nog de agrarische bestemming (intensieve veehouderij) van het voormalige KI station. Voor de locatie is een plan ontwikkeld dat ruimte wil bieden aan innovatieve bedrijfjes, een onderzoekscentrum en een proefboerderij voor onderzoek en transitie naar duurzame productie van dierlijke en plantaardige eiwitten. Dit met daarbij behorende voorzieningen en agrarisch grondgebruik. Juist deze combinatie van functies maakt dat deze niet plaats kan vinden op een bestaand bedrijventerrein, agrarisch perceel of binnen een universiteit.

In 2019 is het idee voor de Eiwitcampus Beers uitgeroepen tot één van de zestien winnaars van de prijsvraag Brood en Spelen. De Prijsvraag Brood en Spelen is een initiatief van het College van Rijksadviseurs met als doel nieuwe perspectieven voor het platteland te stimuleren.

Het college van de voormalige gemeente Cuijk heeft in 2020 besloten medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan die daarvoor nodig is. Daarbij zijn een aantal randvoorwaarden aangegeven voor de verdere uitwerking:



1. Bedrijvigheid cat 1 t/m 3.2 met inwaartse zonering. In de planregels moet een bedrijfsconcept worden neergelegd waaraan activiteiten kunnen worden getoetst.
2. Verblijf heeft een relatie met de bedrijfsmatige activiteiten op de campus. Regulier wonen is niet toegestaan.
3. Bebouwing max 20.000 m2 met bebouwingsvrije zone langs de randen. De stedenbouwkundige verschijningsvorm dient verder te worden uitgewerkt.

In 2021 is door initiatiefnemer een Beeldkwaliteitsplan/inrichtingsplan opgesteld.

Doorvertaling toelichting en regels

Uitgangspunt is het oorspronkelijke plan zoals gepresenteerd en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Naar aanleiding van de ingediende reacties is nog eens goed gekeken naar de doorvertaling van het oorspronkelijke plan in de planregels. Dit heeft geleid tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding. Wat er wordt gewijzigd in het ontwerp-TAM omgevingsplan leest u onder 3.3.3 bouwhoogte en 3.3.4 bouwmogelijkheden.

Planschade/ Nadeelcompensatie

Op voorhand kan niet worden gesteld dat de waarde van de omliggende woningen vanwege de vaststelling van dit TAM Omgevingsplan zal dalen. Ook de huidige bestemming (Intensieve veehouderij met een bouwvlak van 2,5 ha) biedt ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarnaast wordt de zone grenzend aan het dorp juist groener en liggen de dichtstbijzijnde woningen op enige afstand.

Als men meent dat men schade ondervindt vanwege de vaststelling van dit TAM Omgevingsplan dan kan men na onherroepelijk worden van het TAM Omgevingsplan een verzoek doen om nadeelcompensatie. Is voor een activiteit een omgevingsvergunning nodig, dan is de binnenplanse omgevingsvergunning het schadeveroorzakend besluit. Dus niet het omgevingsplan. De gemeente verhaalt eventuele nadeelcompensatie op de initiatiefnemer. Een besluit over het toekennen van nadeelcompensatie wordt pas achteraf genomen en maakt geen onderdeel uit van de afweging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Communicatie - Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is vormvrij. Initiatiefnemer heeft een informatiebijeenkomst gehouden en direct omwonenden bezocht. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage gepubliceerd bij het voorontwerp-bestemmingsplan. Daarnaast is er een website [Eiwitcampus Beers](#) en is ondernemer voornemens om actief te communiceren over de aanpassingen en vervolgpcedure van het plan.

Vanwege de aard en impact van het plan heeft het college in dit geval in samenspraak met initiatiefnemer besloten ter aanvulling van de omgevingsdialoog een voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage



te leggen en de dorpsraad daarover te informeren. Hierdoor is er een extra aanpassingsronde. De afweging van de inspraakreacties is onderdeel van de procedure. De nota van inspraak en vooroverleg wordt toegezonden aan een ieder die een reactie heeft ingediend en samen met het ontwerp-TAM Omgevingsplan gepubliceerd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

3.3.2. Speelveldje

Men vreest dat het speelveldje verdwijnt.

Overwegingen

Het speelveldje bevindt zich aan de oostzijde op het terrein van initiatiefnemer. Initiatiefnemer is bereid om het speelveld voor de kinderen in de groene buffer (parkzone 1) te behouden. Als zodanig is het speelveldje ook opgenomen in het plan voor de landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt aan de reacties tegemoet gekomen door het speelveld expliciet te benoemen in de planregels. Mocht het speelveldje binnen de zone worden verplaatst dan zal vooraf in overleg getreden worden met de gemeente, bewoners/dorpsraad.

Verwerking in het ontwerp-TAM Omgevingsplan

Aan artikel 8.2 functieomschrijving is lid j. toegevoegd:

j. een openbaar speelveld ter plaatse van het gebied "parkzone met wonen en laagbouw"

Als bijlage 1 bij de planregels is opgenomen de landschappelijke inpassing. Op de tekening is het zoekgebied speelveld aangegeven.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

3.3.3. Bouwhoogte

De toegestane bouwhoogtes van 11 m en met name 22 m is te fors. Dit past niet in het straatbeeld en zorgt voor horizonvervuiling. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 5,5 meter hoog past niet in een bufferzone/overgangslocatie. Een gebouw van meer dan 5 bouwlagen past niet in een landelijke omgeving. Waarom is er een behoefte aan een landmark? De kerk van Beers is een Landmark en met een dergelijke toren wordt het beeld van Beers aangetast.

Overwegingen

De opgenomen bouwhoogtes zijn een vertaling van het beeldkwaliteitsplan. In de groene parkzone grenzend aan het dorp bedraagt de algemene bouwhoogte 6 m terwijl in beeldkwaliteitsplan uitgaat van 5,5 meter. Daarom is deze hoogte aangepast naar 5,5 m. Binnen de parkzone is één gebouw toegestaan van drie bouwlagen, maximaal 11 m hoog en een oppervlakte van maximaal 700 m². Door de (woon-)functies zo veel mogelijk te concentreren



in één hoger gebouw blijft er meer ruimte over voor de gewenste groene kwaliteit. De bouwhoogte van 11m sluit aan bij de hoogte van de omliggende bebouwing zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kern Beers (wonen 1), waar afgeweken kan worden van de bouwregels tot maximaal 11m.

Wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, is een hoogte van maximaal 6 m niet passend voor de groene parkzone. Aan de reacties wordt tegemoet gekomen door in deze zone aan te sluiten bij de hoogtes van het bestemmingsplan Kern Beers (wonen 1). De hoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde wordt in de parkzone maximaal 3m.

In het middengebied, bedoeld voor meer intensieve bebouwing, is de algemene bouwhoogte beperkt tot maximaal 8 m.

Daarnaast voorziet het beeldkwaliteitsplan in een landmark met een bouwhoogte van 22m en een oppervlakte van maximaal 750 m². De landmark beoogt een (architectonisch) herkenningspunt te worden voor een bijzonder project. Het complex van gebouwen ligt niet in de dorpskern, maar sluit daar op aan met een groene overgang. Hierdoor wordt voorkomen dat het dorpsbeeld wordt aangetast. Dat neemt niet weg dat de bouwhoogte van de landmark inderdaad fors is. Aan de reacties wordt tegemoet gekomen door de maximale hoogte van de landmark te beperken tot maximaal 15 m (4 bouwlagen + opbouw). De footprint van 900 m² wordt in het ontwerp – omgevingsplan verkleind naar 750 m² conform het beeldkwaliteitsplan.

Een tabel met de uitwerking van de verschillende bouw mogelijkheden per zone is te vinden op blz. 21 van de toelichting.

Verwerking in het ontwerp-TAM Omgevingsplan

- a. De hoogtes, oppervlakte en zonering uit het beeldkwaliteitsplan zijn direct vertaald in de planregels. Hierdoor is de beoogde invulling beter geborgd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage komen te vervallen.
- b. In artikel 8.3.1 onder b (gebouwen parkzone) is de algemene bouwhoogte aangepast tot maximaal 5.5 m.
- c. In artikel 8.3.1 onder c (gebouwen intensieve zone) onder 4 (één multifunctioneel hoger gebouw) is de hoogte van 22m gewijzigd in 15m en de oppervlakte van 900 m² in 750 m².
- d. Aan artikel 8.3.3 bouwwerken geen gebouw zijnde wordt lid g. toegevoegd: g. ter plaatse van de aanduiding "sba -1" "parkzone met wonen en laagbouw bedrijvigheid" mag de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 3,00 meter bedragen.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reacties aangepast.

3.3.4. Bouwoppervlak, intensiteit van de bebouwing

De ontwikkeling past niet bij de agrarische en landschappelijke omgeving. De groene overgangsbuufferstrook tussen woonwijk en het agrarisch buitengebied verdwijnt. Het plan maakt 1500 m² aan bedrijfswoningen mogelijk en er mag 25.000 m² aan gebouwen neergezet worden. De plannen



zijn te grootschalig. In combinatie met een vakantiepark van 700 recreatiewoningen past dit plan niet bij het kleinschalige Beers. Waarom niet eerst het bestaande bouwvlak ontwikkelen en de eventuele uitbreiding met een uitwerkingsbevoegdheid toestaan.

Overwegingen

Het huidige bouwvlak kent een oppervlak van 25.000 m² dat volledig bebouwd kan worden. Het terrein is ruim 7 ha groot. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze te bebouwen oppervlakte verspreid over 3 bouwzones. Daarbij is de verdeling zo, dat richting het dorp een parkzone wordt ingericht, in het middengebied intensieve bebouwing is voorzien en naar het westen de proefvelden.

Naar aanleiding van de reacties is nog eens goed gekeken naar de vertaling van het beeldkwaliteitsplan in de planregels. Dit heeft ertoe geleid dat zowel voor de groene parkzone als voor de extensieve landbouwzone een lagere bebouwingsdichtheid wordt opgenomen, die meer recht doet aan de gewenste kwaliteit en de opgenomen beelden.

Parkzone sba-1

Deze zone vormt de overgang van de intensieve bebouwing naar de aangrenzende woonwijk. Hier brengen we het bebouwingspercentage terug naar maximaal 20 %. De bouwregels vermelden nu een maximum van 3000 m² inclusief afwijking (in plaats van 5000 m² zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan). Hiervan is 2000 m² rechtstreeks toegestaan en 1000 m² onder voorwaarden.

Intensieve zone

Hier gaan we uit van een bebouwingspercentage van maximaal 60%. De bouwregels vermelden nu een maximum van 15.000 m². Hiervan is de helft (7500 m²) rechtstreeks toegestaan en de helft onder voorwaarden.

Extensieve zone

In deze zone zijn eventuele gebouwtjes ondersteunend aan de proefvelden. In deze zone zal de bebouwing worden beperkt tot 2% oftewel maximaal 500 m² (in plaats van 1000 m² zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan). In deze zone kunnen ook ondersteunende bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden opgericht als deze nodig zijn voor experimenten of proefopstellingen zoals bijvoorbeeld stellingenteelt of andere proefopstellingen.

Een overzicht van de bouw mogelijkheden is te vinden in de tabel op blz.21 van de toelichting.



Zone	Max oppervlak gebouwen	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximaal aantal bouwlagen	Bouwwerken geen gebouw zijnde
Parkzone algemeen max 20 % bebouwing	Direct 2000 m2 incl. woongebouw met afwijking onder voorwaarden tot 3000 m2	3,5 m	5,5 m	1 + kap	3 m
Vrijstaande bijgebouwen		3 m	5 m	1	
Parkzone 1 woongebouw	700 m2		11 m	3	
Intensieve zone Max 60 % bebouwing	Direct 7.500 m2 incl. toren met afwijking onder voorwaarden tot 15.000 m2		8 m	2	Installaties max 12 m
Intensieve zone 1 Multifunctioneel gebouw /toren met inpandig logiesruimtes	750 m2 logiesruimtes max 25 m2	12 m	15 m eventueel deels verdiept	4 bouwlagen + opbouw	
Inpandige logiesruimtes	Eenheden van max 25 m2				
Extensieve zone Max 2 %	Met afwijking max 500 m2 eenheden van max 200 m2	3,5	5,5	1 + kap	3m alleen tijdelijke voorzieningen

Fasering

Het plan wil ruimte bieden aan innovatie. Dit vraagt om een flexibele planologische regeling. Naar aanleiding van de reacties is met initiatiefnemer een fasering in twee fasen afgesproken en opgenomen.



Het opnemen van een fasering biedt aan het concept de ruimte om zich te bewijzen, maar voorkomt onnodige bebouwing en/of leegstand. Daarnaast biedt een fasering een extra toets-moment voor de omgevingsaspecten.

Verwerking in het ontwerp-TAM Omgevingsplan

- a. In artikel 8.3.1 gebouwen zijn de rechtstreeks toegestane bouwmogelijkheden voor de parkzone en het middengebied (intensieve zone) vastgelegd.
- b. De extensieve zone krijgt de functie (voorheen bestemming) 'Agrarisch met landschapswaarden'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden staan in artikel 7. Voor deze zone wordt geen bouwvlak meer opgenomen. Gebouwen zijn in deze zone niet rechtstreeks toegestaan. In artikel 7.4 en 7.5 is vastgelegd onder welke voorwaarden hiervoor een omgevingsvergunning kan worden verleend.
- c. In artikel 8.5 'Beoordelingsregels afwijkende bouwwerken' is vastgelegd onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning voor de gebouwen in fase 2 kan worden verleend. Naast de gebruikelijke omgevingsaspecten moet worden aangetoond dat er sprake is van een concrete behoefte én dat minimaal 70% van de directe bouwmogelijkheden van de betreffende zone al benut is.
- d. In de toelichting wordt paragraaf 2.3 'Ontwikkelingsrichting: het plan op onderdelen' aangepast.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reacties aangepast.

3.3.5. Verkeer

Er ontstaat een toename van verkeer. De **5.1.2e** is een 30 km weg en heeft nu al veel verkeer te verwerken van de Kl. De afslag N321 richting **5.1.2a** leent zich niet voor de verkeersafwikkeling. De herinrichting van N321 zal geen directe afritten meer toestaan waardoor het verkeer door de bebouwde kom zal rijden. Sluipverkeer is onwenselijk. De verkeerstoename zorgt voor een aantasting van het woon- en leefklimaat in Beers. in hoofdstuk 4.7 staat dat 150 extra voertuigbewegingen gaan plaatsvinden. Dat is niet reëel. Het verkeer zal met 50 % meer toenemen dan berekend . Op pagina 39 van de toelichting wordt een berekening gemaakt waaruit blijkt dat de extra verkeersbewegingen ten gevolge van het project niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De uitstoot van fijnstof door het houden van pluimvee wordt echter niet meegeteld. Draagt het project nog steeds niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit als de uitstoot van fijnstof door het houden van pluimvee wel wordt meegeteld; Hoe verhoudt het aantal verkeersbewegingen zoals vermeld in de plantoelichting tot de uitgangspunten van de stikstofrapportage;



De zijweg van de N321 leent zich niet voor het dienen als ontsluitingsweg. Het op de N321 afremmend verkeer zal leiden tot gevaarlijke situaties. Voor de bewoners is de feitelijke situatie maatgevend en niet een theoretische situatie uit het verleden een oplossing om de verkeersoverlast (fijnstof, geluidsoverlast) te voorkomen is de maximale snelheid terugbrengen naar 60 km/u op de N321;

Overwegingen

Toename van het verkeer, luchtkwaliteit/ fijnstof, woon- en leefklimaat

De realisering van de campus zal inderdaad leiden tot een toename van het hiermee samenhangend verkeer.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Besluit kwaliteit leefomgeving. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De uiteindelijke invulling van het plan is nog niet bekend. In het plan is een berekening uitgevoerd op basis van de bebouwingsmogelijkheden van de eerste fase. Daarvoor wordt uitgegaan van een toename van maximaal 982 extra voertuigbewegingen per dag (weekdaggemiddelde). Berekend is dat 982 extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde), waarvan 7% vrachtverkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. (zie toelichting paragraaf 4.8 luchtkwaliteit).

In de huidige situatie, waarbij de bestaande gebouwen worden verhuurd aan verschillende bedrijven, is de luchtkwaliteit goed en wordt voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. Het plan heeft naast de effecten van een toename van het verkeer ook positieve effecten doordat de Intensieve veehouderij nu ook planologisch wordt beëindigd. Dit betekent dat een intensieve veehouderij niet meer op deze locatie kan terugkeren.

Verkeersveiligheid

De realisering van de campus zal inderdaad leiden tot een toename van het hiermee samenhangend verkeer. Via goede geleiding van het verkeer en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt overlast voor de omgeving voorkomen. De ontsluiting van de campus zal verlopen via de bestaande toegang tot het perceel aan de noordzijde, via de Provincialeweg. Hierdoor wordt eventuele overlast in het dorp Beers voorkomen. Vanwege de goede bereikbaarheid en ontsluiting van de locatie, wordt verwacht dat de extra verkeersbewegingen passen binnen het heersende verkeersbeeld en binnen de bestaande structuur. Gedeputeerde Staten zijn verantwoordelijk voor de veiligheid en de inrichting van de provinciale weg en bevoegd om de maximum snelheid te bepalen. Een besluit over de maximum snelheid valt buiten de scope van dit TAM Omgevingsplan en de bevoegdheid van de raad.

Sluipverkeer



Het terrein zal alleen toegankelijk zijn via de hoofdingang vanaf de provinciale weg. Wel dient er een nooduitgang beschikbaar te zijn en te blijven. Waar nodig zullen in overleg met de gemeente verkeersmaatregelen worden getroffen. We verwachten dus niet dat de kern Beers te maken krijgt met sluipverkeer.

Verwerking in het ontwerp-TAM Omgevingsplan

Paragraaf 4.8 'luchtkwaliteit' en paragraaf 5.1 'verkeer en parkeren' zijn aangepast in verband met nieuwe regelgeving (Besluit kwaliteit leefomgeving) en de gewijzigde bouwmogelijkheden.

3.3.6. Parkeren

Parkeren aan de achterzijde van het terrein is niet logisch. Parkeren aan de voorzijde vermindert het aantal voertuigbewegingen en geluidsoverlast voor de omgeving.

Overwegingen

Er is voldoende ruimte op het perceel om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Waar de parkeerplaatsen worden gesitueerd hangt af van de definitieve inrichting en routing van het campusterrein. Mogelijk komen er meerdere kleinere parkeerplaatsen bij de verschillende gebouwen. Met het oog op de verkeersveiligheid en zorgvuldig ruimtegebruik zullen de rijroutes zo efficiënt mogelijk worden ingericht. De bebouwingsdichtheid binnen de parkzone is beperkt en daarmee ook het aantal benodigde parkeerplaatsen en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen. Het geluid vanwege parkeren zal hier niet hoger zijn dan van het parkeren binnen de dorpskern. Het intensiever bebouwde middengebied ligt op zodanige afstand (> 100m) van de dorpskern dat ook hier van het parkeren geen geluid(overlast) te verwachten is.

Verwerking in het ontwerp-TAM Omgevingsplan

In de toelichting is paragraaf 5.1 'verkeer en parkeren' aangepast in verband met de gewijzigde bouwmogelijkheden.

3.3.7. Activiteiten en milieuaspecten

Bedrijven en voorzieningen

De campus is eigenlijk een bedrijventerrein. De te vestigen bedrijven worden qua soort en omvang in de planregels niet afgebakend. Het bestemmingsplan is een vrijbrief voor de eigenaar om allerlei activiteiten te ontplooiën. Dat is een te groot risico voor de omgeving, geeft geen afbakening en past niet naast een woonwijk. Door de grote hoeveelheid open einden in het plan is een goede controle op de activiteiten niet mogelijk.

Bij recht worden mestvergisters, windmolens en teeltondersteunende voorzieningen toegestaan terwijl de plantoelichting hierover niets vermeldt. Deze functies zijn niet getoetst. Geluidsoverlast zal toenemen door de zuidwestelijke ligging van het bedrijfsterrein.



Het houden van dieren

De toename van vee veroorzaakt een verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit is al slecht. Het houden van kippen zal de luchtkwaliteit verder verslechteren. De overlast en milieuhinder beperkt zich niet tot de 5.1.2e. De laatste stier is al jaren geleden vertrokken, er is al lange tijd geen sprake van agrarische activiteiten.

Op pagina 32 van de toelichting staat dat er een of/of-vergunning wordt aangevraagd voor 80 fokstieren of 1400 scharrellegghennen of 2500 opfoklegghennen of een combinatie van deze dieren (de berekeningen in de tabel op pagina 33 zijn overigens uitgevoerd met 2800 opfoklegghennen) (5.1.2e); een oude vergunning die jarenlang niet gebruikt is kan niet zonder meer worden gebruikt om nieuwe activiteiten te voorzien van een natuurvergunning. Er zal extern gesaldeerd moeten worden. Dit is van belang voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De locatie en de omvang van de kippenstal is niet gereguleerd in de regels en verbeelding; Bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 3.2 worden toegestaan. Het houden van kippen valt echter onder milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter; Welke vergunning wordt in paragraaf 4.3 bedoeld?

Wonen

Onduidelijk is wat nu beoogd wordt, bijvoorbeeld ten aanzien van de bewoning. De duur van het verblijf of het aantal appartementen wordt niet beperkt; kunnen de bedrijfswoningen niet in gebruik worden genomen als er zich geen bedrijven vestigen? Een 'overgangslocatie' leent zich niet voor woningbouw). De toetsing aan de effecten op de nabijgelegen geitenhouderij is niet uitgevoerd in het bijzonder ten aanzien van de voorgenomen woningbouw; Er is geen rekening gehouden met de omliggende veehouderijen

Zonnepanelen

De zonnepanelen verminderen de woningwaarde en de schittering doet afbreuk aan het woongenot.

Overwegingen

Bedrijven en voorzieningen

De campus biedt ruimte aan (agro-food) bedrijven, maar ook aan onderzoek, onderwijs en agrarische proefvelden. Het beeld van een industrieterrein is niet correct. Het wordt een campus in een parkachtige sfeer. De toegestane bedrijvigheid is afgebakend en ruimtelijk gezoneerd. Zware vormen van bedrijvigheid of grote lawaaimakers zijn hier niet mogelijk.

Milieuzonering

Op het perceel rust nu nog de agrarische bestemming (intensieve veehouderij) van het voormalige KI station. In het (voor)ontwerpbestemmingsplan Eiwitcampus Beers (NB) is een milieuzonering opgenomen. In de parkzone grenzend aan het dorp Beers zijn bedrijven en instellingen toegestaan vergelijkbaar met bedrijven uit categorie 1 tot en met 2 van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering of daarmee vergelijkbaar. In het middengebied



loopt de milieucategorie op tot maximaal 3.2 of daarmee vergelijkbaar. In de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering is duidelijk omschreven welke type bedrijfsmatige activiteiten passen in welke categorie. De categorie indeling is gebaseerd op verschillende milieuaspecten waaronder ook geluid. Op dit moment kan nog niet worden voorzien welke innovatieve bedrijfjes, bedrijven of instellingen zich zullen willen vestigen. Een bedrijvenlijst zal nooit allesomvattend kunnen zijn. Komt er een bedrijfje, bedrijf, instelling of activiteit die nog niet voorkomt op de lijst dan zal uit de milieumelding of vergunningaanvraag en eventuele onderzoeken moeten blijken dat het vergelijkbaar is met de aangegeven typen van bedrijvigheid. De kaders in het bestemmingsplan hiervoor zijn duidelijk en vergelijkbaar met andere bestemmingsplannen.

Mestvergisters, kleine windmolens en teeltondersteunende voorzieningen worden gezien als onderdeel van het agrarisch gebruik en zijn als zodanig ook in het huidige bestemmingsplan toegestaan binnen het gehele bouwvlak. Naar aanleiding van de reacties is, in de aan het dorp grenzende parkzone de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde beperkt tot maximaal 3m. Hierdoor zijn mestvergisters en kleine windmolens in deze zone niet meer mogelijk. Eventuele teeltondersteunende voorzieningen zullen op of zo dicht mogelijk bij de proefvelden worden geplaatst.

Het houden van dieren

Op het perceel rust nu nog de agrarische bestemming (intensieve veehouderij) van het voormalige KI station. Hiervoor is een milieuvergunning verleend. Initiatiefnemer wil met in achtname van de geldende regels de milieuruimte of een deel daarvan benutten ten behoeve van de proefboerderij.

Het gaat echter uitdrukkelijk niet om een op productie gerichte (intensieve) veehouderij, maar om het op een kleinschalige wijze houden van dieren voor educatieve doeleinden en/of voor onderzoeksinstellingen. Vormen van intensieve of grootschalige veehouderij zijn na vaststelling van het TAM Omgevingsplan niet meer toegestaan. Dit past ook niet bij het karakter van de eiwitcampus en de toegestane milieucategorie. Ten opzichte van de mogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt zal het aantal stuks vee zeer fors afnemen.

Emissies zullen altijd moeten voldoen aan de wettelijke regels uit het omgevingsplan en hierbij wordt overeenkomstig vaste jurisprudentie getoetst aan vergelijkbare huisvestingssystemen zoals die zijn opgenomen in bijlage V van de Omgevingsregeling. In juridische termen heet dit een of/of-vergunning. Wat op zichzelf uiteraard altijd individueel moet voldoen aan de wet- en regelgeving.

De toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan is op dit punt niet duidelijk. Door de voorbeeldberekening lijkt het dat grote aantallen pluimvee kunnen worden gehouden. Dat is echter niet het geval. Naar aanleiding van de ingediende reacties wordt paragraaf 4.4 van de toelichting aangepast.



In de planregels wordt intensieve veehouderij expliciet verboden door toevoeging van artikel 8.6.1. .

Alleen het houden en huisvesten van landbouwhuisdieren voor educatieve en onderzoeksdoeleinden is nog mogelijk. Hiervoor is een omgevingsvergunning vereist (artikel 8.7). Deze wordt alleen onder voorwaarden verleend zoals opgenomen in de beoordelingsregels van artikel 8.8. Door het opnemen van deze beoordelingsregels worden het specifieke gebruik en de beoogde kleinschaligheid geborgd.

Wonen

Er is geen sprake van reguliere burgerwoningen. De verblijfsruimtes in de vorm van studio's (wooneenheden binnen de parkzone) worden flexibel ingezet voor werknemers, onderzoekers, studenten, bezoekers en gasten van de campus. De ruimtes worden verhuurd voor een bepaalde tijd. Dit wordt geborgd in het huurcontract door het vastleggen van een einddatum of door een zogenaamd campuscontract, waarin is opgenomen dat men de woonruimte moet verlaten wanneer men niet meer verbonden is aan de campus . Het is aan de verhuurder daar op toe te zien. Mochten er signalen zijn dat gebouwen worden gebruikt in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan dan zal de gemeente controleren en zo nodig handhavend optreden.

Geitenhouderij

Aan de 5.1.2e is een geitenhouderij gevestigd. Momenteel wordt de geitenhouderij met name belemmerd door het provinciale verbod op uitbreiding van de dierenverblijven voor geiten. Daarnaast zijn er dichterbij gelegen (burger)woningen die bepalend zijn voor de milieuruimte van de geitenhouderij, zoals de woning aan de 5.1.2e

Het moratorium betreft niet de vestiging van gevoelige functies binnen de richtafstand van 1,5-2km. Afgewogen is dat er geen sprake is van huisvesting van groepen met een verhoogd gezondheidsrisico zoals in een ziekenhuis, COPD-patiënten, ouderen, een verzorgingstehuis, jonge kinderen, kinderdagverblijf of basisschool. Daarnaast heeft het beëindigen van de huidige IV functie een positief effect op het mogelijk voorkomen van endotoxinen en daarmee de gezondheid van de bewoners in de kern Beers. In de huidige situatie kan binnen het gehele bouwvlak een bedrijfswoning worden opgericht. In het nieuwe plan wordt er een woonzone aangewezen tegen de kern Beers aan. De afstand tussen geitenhouderij en de woonfunctie wordt daardoor vergroot. Ook dit verkleint het gezondheidsrisico

Zonnepanelen

Op 2 november 2021 is het wijzigingsplan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016, wijzigingsplan TOV zonnepanelen, KI Beers' vastgesteld. Dit wijzigingsplan maakt het mogelijk om in het westelijk deel van het plangebied een proefproject mogelijk te maken waarbij geteeld wordt met behulp van teeltondersteunende voorzieningen, afgedekt met zonnepanelen. Dit plan is opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan voor de Eiwitcampus, middels de aanduiding permanente teeltondersteunende voorzieningen.



Dit initiatief is een voorbeeld van de proefopstellingen die bij de Eiwit campus beoogd worden. Een combinatie van agrarisch gebruik en duurzame energie.

Door de afschermende werking van de groensingel / landschappelijke inpassing wordt hinderlijke schittering richting omwonenden voorkomen. Deze landschappelijke inpassing is niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie wordt dit hersteld door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing van het gehele terrein (artikel 8.6.5).

Omdat er sprake is van een eerdere regeling waarin de zonnepanelen zijn toegelaten, zal er van verminderde woningwaarde of planschade door de vaststelling van het omgevingsplan voor de Eiwitcampus geen sprake zijn.

Verwerking in het ontwerp-TAM Omgevingsplan

Naar aanleiding van de reacties zijn de volgende aanpassingen gedaan:

toelichting

- a. Naar aanleiding van de ingediende reacties wordt paragraaf 4.4 milieu-algemeen van de toelichting aangepast.

Regels

- a. Aan de planregels wordt aan artikel 8.6.1 (aanwijzing verbod): productiegerichte landbouw en (intensieve veehouderij) toegevoegd.
- b. Aan de planregels worden artikel 8.7 (vergunningplicht voor het houden van landbouwhuisdieren) en artikel 8.8 (beoordelingsregels) toegevoegd.

8.8 Beoordelingsregels afwijkend gebruik

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 8 lid 7 gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. het houden van landbouwhuisdieren vindt uitsluitend plaats voor educatieve doeleinden en/of voor onderzoeksinstellingen;
 - b. *Uit een onderzoeksplan of educatieplan blijkt het doel, de duur en de omvang van de activiteit;*
 - c. *Het aantal dieren mag niet groter zijn, dan noodzakelijk voor de onderzoeks- of educatiedoeleinden;*
 - d. *De totale oppervlakte voor het huisvesten van landbouwhuisdieren is maximaal 500 m²;*
 - e. Er wordt voldaan aan de geurnormen uit de geurverordening van de gemeente en/of het omgevingsplan;
 - f. *De activiteit draagt niet in betekende mate bij aan een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie PM₁₀ (fijnstof);*
 - g. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000- gebieden.
- c. Aan de planregels wordt artikel 8.6.57 toegevoegd Voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing.
 - d. Als bijlage bij de regels wordt het plan landschappelijke inpassing opgenomen.



Verbeelding

Op de verbeelding is de functie-aanduiding landschappelijke inpassing opgenomen.

3.3.8. Overige onderzoeken

De woning aan de 5.1.2e staat niet vermeld en is in de berekeningen (geur) niet meegenomen (5.1.2e).

Een quick scan flora en fauna ontbreekt. De locatie ligt in een dassenleefgebied. Nu op voorhand niet te zeggen is welke activiteiten er verricht zullen worden, moet er een mer-beoordeling plaatsvinden.

Overwegingen

geur

In de toelichting is in tabel 4.2 een overzicht opgenomen van de geurbelasting op de omgeving. Hierin ontbreekt inderdaad de bedrijfswoning aan de 5.1.2e 5.1.2e Naar aanleiding van de reactie wordt de woning op nr. 23 opgenomen in het overzicht. Gezien de beperkte geurbelasting op de andere woningen aan de 5.1.2e is de verwachting dat dit niet leidt tot een andere conclusie ten aanzien van geur.

Flora en fauna

Wat betreft de flora- en fauna wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van de toelichting. Het plangebied bestaat uit agrarische cultuurgrond die intensief gebruikt wordt als bouwland. Binnen het plangebied zelf zijn geen beschermde soorten te verwachten, vanwege het ontbreken van geschikte biotoop en het intensieve agrarische gebruik. Uitzondering hierop vormt de mogelijke aanwezigheid van de das. Op de locatie is geen dassenburcht aanwezig, wel kunnen de niet bebouwde gronden worden gebruikt als fourageergebied. Deze gronden blijven grotendeels beschikbaar voor de das. Het bebouwingsoppervlak is in het nieuwe plan teruggebracht ten opzichte van de bestaande mogelijkheden (van 2,5 ha naar 2 ha). De landschappelijke inpassing zorgt voor een landschappelijke verbetering van de randen van het plangebied.

Mer-beoordeling

In de bijlage V behorende bij het Omgevingsbesluit is onder J 11 de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Hiervoor geldt geen rechtstreekse Mer-plicht. Wel is een mer beoordeling verplicht. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen, die een Mer noodzakelijk maken. Uit de onderbouwing van de verschillende milieuaspecten in hoofdstuk 4 van de toelichting blijkt dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt.

Verwerking in het ontwerp-TAM Omgevingsplan

- a. Naar aanleiding van de reacties wordt het geuronderzoek aangepast met een beoordeling van de woning aan de 5.1.2e De tabel 4.2 van de toelichting wordt overeenkomstig aangevuld.



- b. Aan de toelichting en de planregels wordt een plan voor de landschappelijke inpassing als bijlage toegevoegd.

3.3.9. Kwaliteitsverbetering

De vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is niet geborgd (Mlvc) en voldoet niet aan artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Er is geen sprake een kwaliteitsimpuls van de omgeving nu weliswaar dezelfde ammoniakuitstoot optreedt maar een hogere geur- en fijnstofuitstoot.

Overwegingen

Per 1 januari 2024 is de (TAM-)Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant in werking. De regels voor kwaliteitsverbetering zijn overgegaan in artikel 5.11. Deze zijn uitgewerkt in de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap Land van Cuijk 2023.

Voor de planontwikkeling van de Eiwitcampus is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (externe bijlage). In paragraaf 2.3. van de toelichting is de landschappelijke inpassing nader toegelicht. Deze landschappelijke inpassing moet gezien worden als de basisinspanning voor een goede inpassing in de omgeving. De uitvoering van de landschappelijke inpassing is geborgd in de planregels door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

Voor de benodigde aanvullende investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap zal het vereiste bedrag gestort worden in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Land van Cuijk.

De ontwikkeling betreft een nieuwe functie voor een bestaande IV locatie met een bouwvlak van 2,5 ha. Het houden van landbouwhuisdieren is alleen nog beperkt toegestaan voor educatie of onderzoek. Door het opnemen van beoordelingsregels is geborgd dat voldaan wordt aan de geurnormen en er geen verslechtering plaatsvindt op het gebied van fijnstof. Wat betreft de aspecten geur en luchtkwaliteit wordt vanwege de nieuwe functie geen verslechtering verwacht ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Verwerking in het ontwerp-TAM Omgevingsplan

- a. In paragraaf 3.4.3 van de toelichting wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de verplichtingen ten aanzien van het onderwerp kwaliteitsverbetering landschap.
- b. Aan de toelichting wordt als bijlage een plan voor de landschappelijke inpassing toegevoegd
- c. Aan de planregels wordt artikel 8.6.57 toegevoegd Voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing.
- d. Aan de planregels wordt aan artikel 8.6.1 (aanwijzing verbod): productiegerichte landbouw en (intensieve veehouderij) toegevoegd.
- e. Aan de planregels worden artikel 8.7 (vergunningplicht voor het houden van landbouwhuisdieren) en artikel 8.8 (beoordelingsregels) toegevoegd.



- f. Als bijlage bij de regels wordt het plan landschappelijke inpassing opgenomen.

Verbeelding

Op de verbeelding is de functie-aanduiding landschappelijke inpassing opgenomen.

4. Inhoud en beoordeling reacties wettelijk vooroverleg

De reacties zijn hieronder samengevat weergegeven. De reacties zijn in zijn geheel voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en bij de afweging omtrent het ontwerp-TAM Omgevingsplan betrokken.

4.1.1. Gasunie

Buiten het plangebied is een gastransportleiding aanwezig, waarvan de invloedssfeer tot binnen dit plangebied reikt. In de toelichting (paragraaf 4.11) is onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding. Op grond van de artikelen 11 en 12 Bevb bent u hiertoe wettelijk verplicht. In hoofdstuk 4.11 wordt gesteld dat de invloedssfeer van de gasleiding die ten noorden van het plangebied ligt, het plangebied niet raakt. Dit is een onjuiste conclusie.

Overwegingen

De gastransportleiding is onvoldoende meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie wordt een veiligheidszone -bevi opgenomen op de verbeelding. Daarnaast worden toelichting en regels aangepast en aangevuld overeenkomstig de reactie.

Verwerking in het ontwerp-TAM Omgevingsplan

verbeelding

1. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de veiligheidszone-bevi ingetekend.

toelichting

2. Paragraaf 4.2 groepsrisico van de toelichting wordt aangepast.
3. Aan de toelichting wordt bijlage 7 onderzoek externe veiligheid toegevoegd.

planregels

4. Aan de regels wordt artikel 16.2 Veiligheidszone – Bevi toegevoegd: Binnen een locatie die is aangewezen als ‘veiligheidszone - bevi’ is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, toegestaan.



4.1.2. Waterschap

Riooltransportleiding

Zoals in de plantoelichting is aangegeven ligt in het noorden van het plangebied een riooltransportleiding. Bij riooltransportleidingen dient een zakelijk recht strook van 7m breed in acht genomen te worden (3,5m aan weerszijde gemeten vanuit het hart van de leiding). De transportleiding wordt momenteel alleen benoemd in de plantoelichting. Verzocht wordt om de transportleiding inclusief beschermingszone op te nemen in de verbeelding en regels.

Rioolgemaal

In het noordoostelijke gedeelte van het plangebied bevindt zich een gemaal van het waterschap. Om overlast te voorkomen houden wij de richtafstanden van de VNG aan. Dit wil zeggen dat onze vaste advieslijn is om 30 meter afstand aan te houden tussen het gemaal en woningen of verblijfsruimten. Dit advies is overgenomen in de plantoelichting, echter in het beeldkwaliteitsplan zijn wel woningen ingetekend binnen deze geurcontour. Vandaar dat ik nogmaals wil wijzen op de geurcontour van 30m rondom het rioolgemaal.

Toename verhard oppervlak

In paragraaf 4.10.4 wordt stilgestaan bij hydrologisch neutraal ontwikkelen. Hierbij wordt ook het beleid van het waterschap op dit punt aangehaald. Dit beleid is sinds 26 maart 2021 gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m² als ondergrens voor de verplichting om compenserende maatregelen te treffen.

Aangezien het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m² toeneemt dient er een watervergunning aangevraagd te worden op basis van een waterhuishoudkundig plan. Het advies is om vroegtijdig het vooroverleg voor de vergunningsaanvraag op te starten.

Er is begrip voor het feit dat er in dit stadium nog geen volledig uitgewerkt waterhuishoudkundig plan is. Toch zou men graag iets meer weten over de globale invulling van de waterbergingsopgave.

Overwegingen

De beschermingszone van de riooltransportleiding moet worden geborgd in regels en verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan. De regels en verbeelding worden hierop aangepast.

Ten behoeve van het rioolgemaal moet een geurcontour worden opgenomen zodat er geen woon- of verblijfsruimten mogelijk worden gemaakt binnen 30m van het gemaal. De regels en verbeelding worden hierop aangepast.

De ondergrens voor de verplichting om compenserende maatregelen te treffen is verlaagd naar 500 m². De toelichting wordt hierop aangepast.

Vanwege het flexibele karakter van het plan kan daarvoor op voorhand geen concreet waterhuishoudkundig plan aangeleverd worden. Op het terrein is



ruim voldoende oppervlakte aanwezig om te voorzien in bergingscapaciteit voor de het schone hemelwater.

Bij de uitwerking van het plan en de inrichting van het perceel zullen de uitgangspunten van het hydrologisch neutraal bouwen gehanteerd worden. In de planregels wordt middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat uitbreiding van bouwwerken en verharding alleen mogelijk is wanneer voldaan wordt aan de uitgangspunten van hydrologisch neutraal bouwen.

Verwerking in het ontwerp-TAM Omgevingsplan

verbeelding

1. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming Leiding – Riool ingetekend.
2. Op de verbeelding wordt een milieuzone-geurzone tbv het rioolgemaal ingetekend.

planregels

3. Aan de regels wordt artikel 9 Leiding- Riool toegevoegd met de daarbij behorende beschermingsregels.
4. Aan de regels wordt artikel 10.3 milieuzone – geurzone toegevoegd: Op de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - geurzone’ is geen nieuwbouw van geurgevoelige objecten toegestaan.
5. Aan de planregels zijn artikel 7.6.2 en artikel 8.6.4 voorwaardelijke verplichting waterberging toegevoegd.

Toelichting

6. In Paragraaf 4.10.3 onder het kopje hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt de ondergrens van 500 m2 opgenomen.

4.1.3. Provincie Noord Brabant

De provincie staat, vanuit haar beleid, in beginsel positief tegenover de ontwikkeling. Zo levert de ontwikkeling een bijdrage aan de opgaven op het gebied van agrifood. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied met onderliggende waarden op het gebied van aardkunde en cultuurhistorie. Dat leidt tot de volgende aandachtspunten:

Zorgvuldig ruimtegebruik

In het plan ontbreekt een onderbouwing van de locatie; waarom kan de ontwikkeling niet plaatsvinden in stedelijk gebied. Dit punt moet nader worden toegelicht.

Het is cruciaal dat sprake is én blijft van een totaalconcept, waarbij de activiteiten en functies verbonden zijn en blijven aan onderzoek en transitie naar duurzame productie van dierlijke en plantaardige eiwitten. Wij verzoeken u dit in het plan juridisch te borgen.



Ruimtebeslag, bouwintensiteit en concentratie

De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel. In het plan wordt 2,5 ha bebouwing mogelijk gemaakt. Centraal in het plangebied worden de bebouwingsmogelijkheden behoorlijk geïntensiveerd met een toegestane bouwhoogte tot liefst 22 meter. Gevraagd wordt om de behoefte aan een dergelijk ruimtebeslag te onderbouwen.

Omdat het nog geen beproefd concept is, gaat de ontwikkeling gepaard met een bepaalde mate van onzekerheid. Geadviseerd wordt daarom om een bepaalde fasering in de uitvoering aan te brengen en deze planologisch juridisch te borgen.

De bouwregels van het voorontwerpbestemmingsplan kennen met name in de extensieve zone van het plangebied veel flexibiliteit. Bebouwing is binnen de gehele zone mogelijk, terwijl de inrichtingsschets in het Beeldkwaliteitsplan lijkt in te spelen op concentratie van bebouwing. Gevraagd wordt om de concentratie van bebouwing te borgen door bijvoorbeeld het bestemmingsvlak 'Gemengd-Eiwitcampus' te verkleinen en de beoogde proefvelden van de teelten onderdeel te laten uitmaken van de omliggende agrarische gebiedsbestemming.

In aansluiting daarop wordt verzocht, om het aantal woningen en de situering daarvan vast te leggen. Weliswaar wordt de situering van de woningen gereguleerd via de functieaanduiding 'wonen' en bouwaanduiding '1' op een deel van het plangebied, wij vragen u in ieder geval het aantal toegestane woningen vast te leggen en, zo mogelijk, de situering nader te regelen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt dat sprake is van maatwerk, waarbij veelal invulling wordt gegeven middels een vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs. In de Toelichting van het plan wordt middels deze methodiek de te investeren bijdrage in de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit berekend. Echter in het plan wordt niet uiteengezet op welke wijze invulling wordt gegeven aan de berekende bijdrage. De elementen die benoemd worden betreffen geen fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Verzocht wordt om dit nader uit te werken en toe te lichten.

Los hiervan ontbreekt de wijze waarop de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast in de omgeving. Ook hiervoor geldt dat meer rechtszekerheid geboden dient te worden. De ambities en visie zoals geprojecteerd in het Beeldkwaliteitsplan geeft een onvoldoende concreet beeld van de inpassing. Bovendien dient de te realiseren kwaliteitsverbetering van het landschap planologisch juridisch te worden geborgd.

Verzocht wordt ter uitwerking van het voorgaande zorg te dragen voor een landschappelijk inpassingsplan. Dit inpassingsplan bevat bij voorkeur een landschapsanalyse waarop de landschappelijke inpassing is gebaseerd en waarbij de inpassing aansluit bij landschapsstructuren en bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit.



Herbegrenzing

Het plan bevat het voornemen om GS te verzoeken de grenzen van de IOV aan te passen van Landelijk gebied naar Stedelijk gebied.

Op grond van artikel 5.3, lid 1 IOV zijn GS bevoegd grenzen van een werkingsgebied te wijzigen. De procedurevereisten staan beschreven in artikel 6.2 IOV. Wij merken op dat de grenswijziging nog niet is verwerkt op de Verbeelding. Opgemerkt wordt dat het Stedelijk gebied alleen van toepassing zal zijn ter hoogte van Stedelijke voorzieningen welke zo veel mogelijk aansluiten op het bestaand Stedelijk gebied en worden geconcentreerd.

Overwegingen

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor de locatie is een plan ontwikkeld dat ruimte wil bieden aan innovatieve bedrijfjes, een onderzoekscentrum en een proefboerderij voor onderzoek en transitie naar duurzame productie van dierlijke en plantaardige eiwitten. Dit met daarbij behorende voorzieningen en agrarisch grondgebruik. Juist deze combinatie van functies maakt dat deze niet plaats kan vinden op een bestaand bedrijventerrein, agrarisch perceel of binnen een universiteit. Daarnaast sluit de ontwikkeling, als stedelijke ontwikkeling, direct aan op het Stedelijk gebied van een landelijke kern en is de locatie daarom planologisch voorstelbaar. In hoofdstuk 3.2 van de toelichting Rijksbeleid wordt uitgebreid ingegaan op de ladder duurzame verstedelijking. De toelichting in hoofdstuk 3.3 Provinciaal beleid wordt op dit punt aangevuld.

In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat uitsluitend bedrijven en instellingen zijn toegestaan voor innovatie in biobased economy, circulaire landbouw en duurzame energie. Hiermee wordt de relatie met het concept Eiwitcampus geborgd. Voor de proefvelden wordt aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat het om proefvelden gaat.

Ruimtebeslag, bouwintensiteit en concentratie

Het huidige bouwvlak kent een oppervlak van 25000 m² dat volledig bebouwd kan worden. Het terrein is ruim 7 ha groot. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze te bebouwen oppervlakte verspreid over 3 bouwzones. Daarbij is de verdeling zo, dat richting het dorp een parkzone wordt ingericht, in het middengebied intensieve bebouwing is voorzien en naar het westen de proefvelden.

Naar aanleiding van de reacties is nog eens goed gekeken naar de vertaling van het beeldkwaliteitsplan in de planregels. Dit heeft ertoe geleid dat zowel voor de groene parkzone als voor de extensieve landbouwzone een lagere bebouwingsdichtheid wordt opgenomen, die meer recht doet aan de gewenste kwaliteit en de opgenomen beelden. Daarnaast zijn ook de bouwhoogtes in de parkzone en de footprint en hoogte van de landmark in de intensieve zone aangepast. Door deze aanpassingen wordt het ruimtebeslag kleiner dan het huidige bouwvlak en wordt de bebouwing geconcentreerd.



Zone	Max oppervlak gebouwen	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximaal aantal bouwlagen	Bouwwerken geen gebouw zijnde
Parkzone algemeen max 20 % bebouwing	Direct 2000 m ² incl. woongebouw met afwijking onder voorwaarden tot 3000 m ²	3,5 m	5,5 m	1 + kap	3 m
Vrijstaande bijgebouwen		3 m	5 m	1	
Parkzone 1 woongebouw	700 m ²		11 m	3	
Intensieve zone Max 60 % bebouwing	Direct 7.500 m ² incl. toren met afwijking onder voorwaarden tot 15.000 m ²		8 m	2	Installaties max 12 m
Intensieve zone 1 Multifunctioneel gebouw /toren met inpandig logiesruimtes	750 m ² logiesruimtes max 25 m ²	12 m	15 m eventueel deels verdiept	4 bouwlagen + opbouw	
Inpandige logiesruimtes	Eenheden van max 25 m ²				
Extensieve zone Max 2 %	Met afwijking max 500 m ² eenheden van max 200 m ²	3,5	5,5	1 + kap	3m alleen tijdelijke voorzieningen

Parkzone sba-1

Deze zone vormt de overgang van de intensieve bebouwing naar de aangrenzende woonwijk. Hier brengen we het bebouwingspercentage terug naar maximaal 20 %, of te wel maximaal 3000 m² (in plaats van 5000 m² zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan).



Intensieve zone

Hier gaan we uit van een bebouwingspercentage van maximaal 60%, of te wel maximaal 15.000 m².

Extensieve zone

De extensieve zone krijgt de bestemming Agrarisch met waarden-landschapswaarden. Hier zijn eventuele gebouwtjes ondersteunend aan de proefvelden. In deze zone zijn gebouwen alleen beperkt en onder voorwaarden toegestaan. De bebouwingsdichtheid wordt beperkt tot 2% of te wel maximaal 500 m² (in plaats van 1000 m² zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan). Grote gebouwen worden voorkomen door de eenheden te maximeren op 200 m². In deze zone kunnen ook ondersteunende bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden opgericht als deze nodig zijn voor experimenten of proefopstellingen zoals bijvoorbeeld stellingenteelt of andere proefopstellingen.

Fasering

Het plan wil ruimte bieden aan innovatie. Dit vraagt om een flexibele planologische regeling. Naar aanleiding van de reacties is met initiatiefnemer een fasering in twee fasen afgesproken en opgenomen. Eén van de beoordelingsregels voor gebouwen in fase 2 is dat de behoefte is aangetoond en dat minimaal 70% van de bouwmogelijkheden in fase 1 is benut (artikel 8.5 van de planregels). Het opnemen van een fasering biedt aan het concept de ruimte om zich te bewijzen, maar voorkomt onnodige bebouwing en/of leegstand. Daarnaast biedt een fasering een extra toets-moment voor de omgevingsaspecten.

Aantal woningen

In het plan wordt binnen de parkzone de oprichting van flexibel in te zetten verblijfsruimtes in de vorm van studio's mogelijk gemaakt. Het gaat om maximaal 40 studio's voor personen voor de periode dat zij een binding hebben met de Eiwtcampus, zoals bezoekers, gasten, ondernemers, werknemers. De verblijfsruimtes worden verhuurd en blijven eigendom van de campus. Het gaat hier om bedrijfshuisvesting op het eigen terrein en niet om permanente bewoning. Dit type huisvesting valt buiten het woningprogramma (regionale afspraken) en gaat niet ten koste van de woningbouw voor de kern Beers of elders binnen de gemeente. Er is op dit punt geen provinciaal belang.

Het maximum aantal verblijfseenheden is opgenomen in de planregels artikel 8.2 onder c.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De uitwerking van de fysieke kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing in het beeldkwaliteitsplan is onvoldoende concreet. Naar aanleiding van de reacties is een inrichtingsplan/landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan wordt middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.



Naast de landschappelijke inpassing en de inrichting van het terrein wordt ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap een bijdrage in financiële vorm aan de gemeente voldaan. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. In de toelichting paragraaf 3.4.3. is de kwaliteitsverbetering van het landschap nader onderbouwd.

Herbegrenzing stedelijk gebied

Samen met het indienen van het voorontwerpbestemmingsplan is het voornemen tot een verzoek tot herbegrenzing kenbaar gemaakt. Onder de Omgevingswet/Omgevingsverordening heeft de provincie voor een andere opzet gekozen. De herbegrenzing vindt plaats achteraf **na** vaststelling van het TAM Omgevingsplan.

Naar aanleiding van de reactie hebben de proefvelden in het ontwerp TAM Omgevingsplan de functie Agrarisch met waarden – landschapswaarden gekregen.

Het verzoek tot herbegrenzing beperkt zicht tot de parkzone en de intensieve zone. De proefvelden vallen buiten het verzoek. Hiermee wordt voldaan aan de concentratie van stedelijke voorzieningen. Voor de duidelijkheid is conform artikel 6.2 Procedure grenswijziging van een werkingsgebied van de IOV wordt op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:

- a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk gebied.
- b. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied.

Verwerking in het ontwerp-TAM Omgevingsplan

Toelichting

1. In de toelichting wordt paragraaf 2.3 “het plan op onderdelen” aangepast.
2. Hoofdstuk 3.3 van de toelichting, Provinciaal beleid, zorgvuldig ruimtegebruik wordt aangevuld met bovenstaande motivering.
3. In de toelichting paragraaf 3.4.3. is de kwaliteitsverbetering van het landschap nader onderbouwd.

Planregels

1. Artikel 7 ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’ is toegevoegd ten behoeve van de proefvelden.
2. Artikel 7.4 aanwijzing afwijkende bouwwerken en 7.5 beoordelingsregels afwijkende bouwwerken zijn toegevoegd, met een maximum van 500 m2.
3. In artikel 8.2 functieomschrijving Gemengd-Eiwitcampus onder c wordt het max aantal als hoofverblijf te gebruiken verblijfsruimtes bepaald op 40.
4. In artikel 8.3.1 gebouwen zijn de bouw mogelijkheden teruggebracht conform bovenstaande tabel.



5. Aan artikel 8.3.3 bouwwerken geen gebouw zijnde wordt lid g) toegevoegd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter voor bouwwerken geen gebouw zijnde ter plaatse van de parkzone
6. Artikel 8.4 aanwijzing afwijkende bouwwerken en artikel 8.5 beoordelingsregels afwijkende bouwwerken zijn toegevoegd. In de beoordelingsregels zijn de voorwaarden ten behoeve van fase 2 opgenomen.
7. Aan de planregels wordt artikel 8.6.5 toegevoegd Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing.
8. Het plan landschappelijke inpassing wordt als bijlage aan de regels toegevoegd.

Verbeelding

1. De extensieve zone krijgt de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – eiwitcampus'. Voor deze zone wordt geen bouwvlak meer opgenomen.
2. Op de verbeelding is de functie-aanduiding landschappelijke inpassing opgenomen.
3. Op de verbeelding van het ontwerp-TAM Omgevingsplan worden de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:
 - a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk gebied.
 - b. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied.

5. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn in het ontwerp TAM Omgevingsplan de volgende wijzigingen opgenomen:

1. In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het plan herschreven naar een TAM Omgevingsplan. Dit heeft met name gevolgen voor de opmaak van de planregels. Het TAM Omgevingsplan wordt geplaatst in een apart hoofdstuk van het Omgevingsplan (hoofdstuk 22). De naam wordt gewijzigd in TAM Omgevingsplan hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB, **5.1.2e**
2. In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het geluidonderzoek aangepast. Het verkeersonderzoek is aangepast aan de gewijzigde bouwmogelijkheden en fasering. De toelichting en bijlagen zijn in verband daarmee gewijzigd.
3. Naar aanleiding van de nieuwe regelgeving in de Omgevingswet /het nieuwe geluidonderzoek is de geluidcontour vanwege de provinciale weg gewijzigd. Op de plankaart is deze zone aangeduid als geluidaanachtsgebied. Voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen



in deze zone is een vergunningplicht met beoordelingsregels opgenomen in artikel 16.4.3 t/m 16.4.5 en artikel 6.5 van de planregels

4. Naar aanleiding van het vastgestelde Archeologiebeleid is hoofdstuk 2.3 van de Toelichting aangepast. Daarnaast is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Op de verbeelding zijn de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen conform het nieuwe beleid. In artikel 10 zijn de bijbehorende planregels opgenomen.

6. Conclusie

Met de voorgestelde wijzigingen wordt grotendeels tegemoet gekomen aan de ingebrachte reacties. Hierbij is het doel ruimte bieden aan innovatie in de Agro-food sector niet uit het oog verloren. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies op de locatie.

Het ontwerp- TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB, **5.1.2e**, Eiwit Campus met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.TAM[BuBeEiwitcampus-ON01] kan gewijzigd in procedure worden gebracht.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2 3 4 5 12 15 17 19 29 30