

TAM-Omgevingsplan

**Hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB,
Doctor Moonsweg 5, Eiwit Campus**



Postadres:
Boxmeerseweg 9
5835 AB Beugen

+316 14 85 24 54
info@derks-advies.nl
www.derks-advies.nl

kvk 74263552
NL16RABO0322772796
btw NL859829893B01



TAM-Omgevingsplan

*'Hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB,
Doctor Moonsweg 5, Eiwit Campus'*

Gemeente Land van Cuijk

Titel: TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB, Doctor Moonsweg 5, Eiwit Campus
Versie: 2.1
Datum: 21 februari 2025
Beknopte inhoud: realisering van een Eiwit Campus en onderzoekslocatie aan de Doctor Moonsweg 5 te Beers, gericht op de transitie van de primaire sector.

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	<i>Aanleiding en korte planbeschrijving</i>	3
1.2	<i>Begrenzing plangebied</i>	4
1.3	<i>Het Omgevingsplan</i>	5
2.	Ontwikkelingsrichting plangebied	8
2.1	<i>Ontwikkelingsrichting: bestaande situatie</i>	8
2.2	<i>Ontwikkelingsrichting: Hoofdopzet van het plan</i>	11
2.3	<i>Ontwikkelingsrichting: het plan op onderdelen</i>	14
3.	Wettelijk kader en beleid	22
3.1	<i>Inleiding</i>	22
3.2	<i>Rijksbeleid</i>	22
3.3	<i>Provinciaal beleid en provinciale regelgeving</i>	28
3.4	<i>Gemeentelijk beleid</i>	40
3.4.1	<i>Structuurvisie Cuijk 2030</i>	40
3.4.2	<i>Economische visie, Land van Cuijk 2040, Voeding & gezondheid voor mens en dier</i>	41
3.4.3	<i>Perspectief landbouw Land van Cuijk, Samen slim, betrokken en gezond</i>	42
3.4.3	<i>IDOP Beers</i>	43
3.4.4	<i>Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap</i>	44
4.	Milieuaspecten	47
4.1	<i>Inleiding</i>	47
4.2	<i>Beschermen van de gezondheid</i>	47
4.4	<i>Milieu algemeen</i>	50
4.5	<i>Milieubelastende activiteiten</i>	51
4.6	<i>Geluid</i>	53
4.7	<i>Geur</i>	57
4.8	<i>Luchtkwaliteit</i>	60
4.9	<i>Bodem</i>	62
4.10	<i>Water</i>	63
4.10.1	<i>Beleid</i>	63
4.10.2	<i>Waterhuishoudkundige situatie</i>	65
4.10.3	<i>Afwegingen watertoets</i>	66
4.11	<i>Omgevingsveiligheid</i>	67
5.	Overige aspecten	72

5.1	<i>Verkeer en parkeren</i>	72
5.1.1	<i>Verkeer</i>	72
5.1.2	<i>Parkeren</i>	73
5.2	<i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	74
5.2.1	<i>Wettelijk kader</i>	74
5.2.2	<i>Nota Archeologie</i>	75
5.2.3	<i>Cultuurhistorie</i>	79
5.3	<i>Flora en fauna</i>	80
5.3.1	<i>Quick Scan flora en fauna</i>	81
5.3.2	<i>Aanvullend onderzoek Das</i>	83
5.3.3	<i>Stikstof</i>	84
5.5	<i>Defensie</i>	84
5.5.1	<i>Obstakelbeheergebied</i>	84
6.	<i>Uitvoerbaarheid</i>	85
6.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	85
6.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	85
6.3	<i>Participatie</i>	86
7.	<i>Juridische toelichting</i>	87
7.1	<i>Algemeen</i>	87
7.2	<i>Hoofdopzet</i>	87
7.3	<i>Regels</i>	88
7.4	<i>Verbeelding</i>	89

BIJLAGEN:

1. Ontwikkelingsrichting
2. Landschappelijke inpassing
3. Brief behoefte AgriFood Capital
4. Doorsnede Beers met gebouwen Eiwitcampus
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
6. Stikstofrapportage
7. Quick scan natuur
8. Aanvullend onderzoek das
9. Eindverslag omgevingsdialoog
10. Bodemonderzoek
11. Onderzoek externe veiligheid
12. Archeologisch onderzoek
13. Verkeerskundig onderzoek
14. Mer-beoordelingsnotitie
15. Verslag inspraak en wettelijk vooroverleg Eiwitcampus Beers (NB)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Door initiatiefnemer is een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming van het voormalige KI-station gevestigd aan de Doctor Moonsweg 5 in Beers.

Op de locatie en bijbehorende gronden wordt een zogenaamde Eiwitcampus en onderzoekslocatie gevestigd. Hiervoor heeft initiatiefnemer samen met AgriFoodCapital en Agroproeftuin De Peel meegedaan met het traject Brood en Spelen Noord-Brabant om nieuwe perspectieven te creëren voor het platteland.

In de nieuw te ontwikkelen Eiwitcampus wordt ruimte geboden aan ondernemers, burgers, kennisinstellingen en overheden die samenwerken en experimenteren op het gebied van de transitie van de primaire sector. De circulaire proefboerderij (geen intensieve veehouderij) is hierbij, in samenwerking met Agroproeftuin De Peel, naar voren gekomen als passend in dit overgangsgebied en fungeert als aanjager voor de transitie naar duurzame productie van dierlijke en plantaardige eiwitten.

Op 22 juli 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan. Hieraan is door de gemeente een aantal randvoorwaarden verbonden.

De Eiwitcampus wil ruimte bieden aan innovatieve en experimentele ontwikkelingen binnen het bedrijfsconcept. Het plan dient daartoe, inherent aan de wens voor innovatieve creativiteit, flexibel te zijn zowel qua bebouwing als qua gebruik. Naast de gebruikelijke ruimtelijke afwegingen worden de volgende randvoorwaarden meegegeven door de gemeente:

- Bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.2 worden toegestaan, zolang hier een ruimtelijke zonering aan ten grondslag ligt waardoor de afstand tot gevoelige objecten in de omgeving, een goed woon- en leefklimaat waarborgt.
- Binnen de campus is een verblijfsfunctie toegestaan in samenhang met de bedrijfsmatige activiteiten die plaats vinden op de campus.
- Bebouwing mag flexibel worden opgericht, met inachtneming van een bebouwingsvrije zone aan de rand van het perceel. Er mag in de eerste fase maximaal 10.000 m² aan gebouwen worden opgericht. Indien van de 1^e fase minimaal 70% is gerealiseerd, kan onder voorwaarden in een 2^e fase de bebouwing worden uitgebreid tot maximaal 18.500 m².
- In de planregels dient een omschrijving van het bedrijfsconcept te worden opgenomen aan de hand waarvan moet kunnen worden bepaald of activiteiten passen binnen dit concept.
- Met de omgeving dient een dialoog te worden aangegaan.

Deze ruimtelijke onderbouw is opgesteld om de haalbaarheid van het plan voor de Eiwitcampus en de inpassing ervan in de omgeving, te motiveren.

In februari 2023 heeft het voorontwerp bestemmingsplan Eiwitcampus Beers ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ontvangen inspraakreacties en vooroverlegreacties en de daarop volgende nadere overleggen met omwonenden, dorpsraad, gemeente en provincie zijn

de plannen verder aangescherpt en gedetailleerd. De belangrijkste aanpassingen zijn het verkleinen van de maximale oppervlakte en hoogte van de nieuwe bebouwing, om een betere inpassing in de omgeving te verkrijgen. Naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp TAM-Omgevingsplan (september 2024) zijn de plannen verder aangescherpt en onderzocht. Belangrijkste aandachtspunten hierbij zijn de nadere onderzoeken en maatregelen naar de effecten op natuur (met name de das) en het verkeer met de aansluiting op de N321.

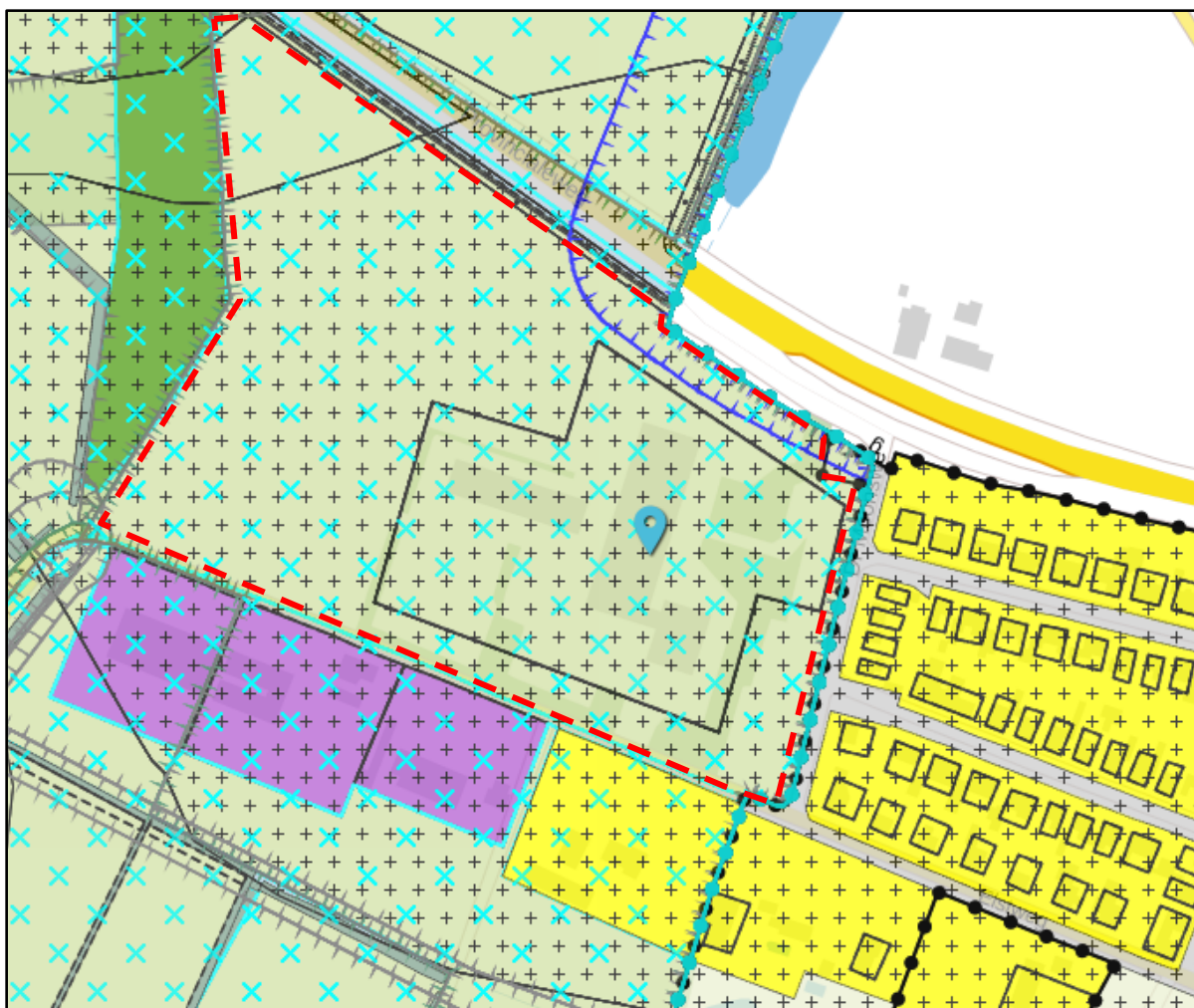


topografische kaart met locatie [TOP25]

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Dr. Moonsweg 5 in Beers. Het is gelegen in het buitengebied, direct ten westen van de bebouwde kom van Beers. Het perceel ligt tussen de Provincialeweg N321 en de Elstweg.

Het eigendomsgebied is kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie N nummer 359, en sectie P nummers 623 en 1219. Totaal is het plangebied 71.040 m² groot.



bestemmingsplan buitengebied 2010, Herziening 2016 [Gemeente Cuijk]

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



Enkelbestemming

 Agrarisch met waarden -
Landschapswaarden

Dubbelbestemming

 Waarde - Archeologie 5

Functieaanduiding

 specifieke vorm van agrarisch met
waarden - aardkundig waardevol
gebied

Functieaanduiding

 specifieke vorm van agrarisch met
waarden - dassen

Functieaanduiding

 specifieke vorm van agrarisch met
waarden - permanente
teeltondersteunende voorzieningen

wijzigingsplan TOV Zonnepanelen KI Beers [Gemeente Cuijk]

Verder gelden de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' uit 2020 en 'Kamerbewoning in woningen' uit 2021.

2. Ontwikkelingsrichting plangebied

2.1 Ontwikkelingsrichting: bestaande situatie

Ondergrond

De planlocatie bevindt zich op de Maasoeverwal en ligt geomorfologisch op een terraswelling die wordt doorsneden door oude geulen, op de overgang naar terrasvlaktes. Mede door de inkadering van het perceel door de bestaande bebouwing, de bosrand aan de westzijde, de bomensingel aan de Elstweg zijn er geen vergezichten waarin de samenhang met het landschap op grotere schaal te herkennen zijn. Het perceel is in de 2e helft van de 19e eeuw agrarisch in gebruik genomen, waarbij de gronden meermaals geroerd en geëgaliseerd zijn.

Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

De locatie is gelegen in het buitengebied van Cuijk, en grenst direct aan de westzijde van de bebouwde kom van Beers. De locatie ligt direct aan de provinciale weg N321, en nabij de A73. Hiermee is sprake van een goede bereikbaarheid.

De omgeving van het plangebied is van oorsprong een agrarisch gebied. In de omgeving zijn zowel agrarische bedrijven, als niet agrarische functies aanwezig. Onderstaande figuur geeft een kaart met daarop aangegeven de ligging van het bedrijf en de daar omheen liggende bebouwing. Ten noorden van de Provincialeweg ligt een grote zandwinning, de Kraaijenbergse Plassen. Dit gebied krijgt een recreatieve en natuurfunctie.



ligging in omgeving [topotijdreis.nl]

Ontwerp Omgevingsvisie

De locatie ligt volgens de ontwerp-omgevingsvisie van de gemeente Land van Cuijk in het gebied Maasoeverwal. Op de brede oeverwal is een 'stedelijke' noord-zuid as gevormd, waarop

zowel de grotere infrastructuur (de spoorlijn en de A73) als de grotere woonkernen zijn gelegen. Het buitengebied is hier overwegend een kleinschalig en halfopen landschap, gekenmerkt door de afwisseling tussen oude bebouwingslinten en open akkercomplexen. Rondom de kernen is in de ontwerp Omgevingsvisie een overgangszone aangeduid waar een toenemende functiemenging is voorzien.

Dit gebied is bij uitstek divers. Voor elke vorm van landbouw is hier plek en we stimuleren samenwerkingsverbanden om kringlopen te sluiten en samen projecten voor waterberging op te zetten. In deze zone zitten innovatieve bedrijven in de agrofood en agritech dicht bij elkaar. Hier liggen de kansen voor goede samenwerkingen, experimenten met nieuwe technieken en de doorontwikkeling van verschillende vormen van kringlooplandbouw. Door de ligging aan de snelweg A73 en de spoorlijn is deze zone ook bij uitstek geschikt voor stedelijke ontwikkelingen.

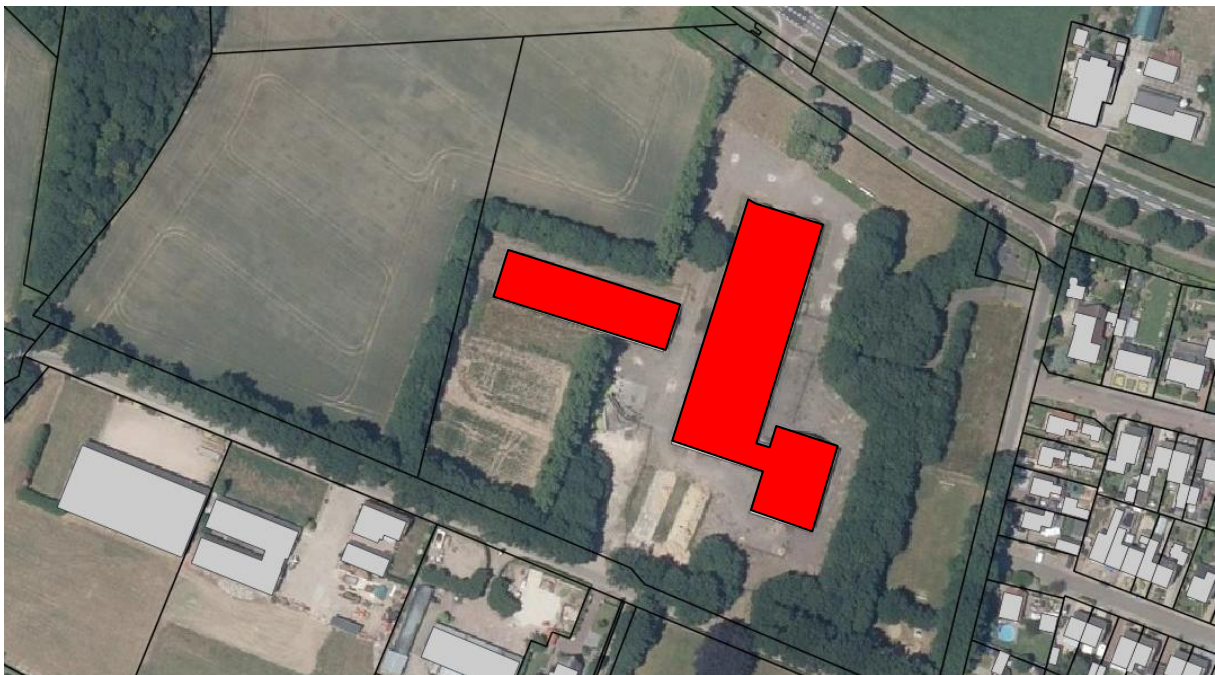
De zones rondom de kernen

Binnen Land van Cuijk vormen de zones rondom de kernen een bijzonder gebied. In deze zones komt de nadruk minder te liggen op intensieve vormen van veeteelt, maar er liggen kansen om nieuwe functies toe te laten. Deze gebieden ziet de gemeente als sleutel in het oplossen van de grote hoeveelheid leegstaande stallen. Binnen de kernranden komen allerlei doelen bij elkaar. Enerzijds willen we hier een hoge woon- en leefkwaliteit en ruimte voor sport en bewegen, anderzijds is dit bij uitstek een geschikt gebied om de relatie tussen boer en burger te versterken. Ook kan de kernrand een bijdrage leveren aan de grote woonbehoefte en de behoefte aan bijzondere woonmilieus. Tenslotte bevinden zich rond veel van de dorpen oude bouwlanden. Deze gronden kennen een hoge natuurlijke bodemvruchtbaarheid en zijn mede daardoor bijzonder geschikt voor natuurinclusieve vormen van kringlooplandbouw.

Het plangebied bestaat grotendeels uit agrarische cultuurgronden die onbebouwd zijn. Aan de oostzijde bevindt zich het voormalige KI station/museum. Dat wordt visueel afgeschermd van de bebouwde kom van Beers door een robuuste groensingel. Aan de zuidzijde wordt de planlocatie begrenst door de Elstweg. Hier bevinden zich enkele (agrarische) bedrijven. De Elstweg wordt begeleid door een bomensingel. Aan de westzijde vormt een bossingel voor een groene afscherming van het perceel.

In de huidige situatie is er ruim 4.600 m² aan gebouwen aanwezig. Dit betreft de voormalige stierenstal, museumruimte en loods. Rondom zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals voerplaten, erfverharding en parkeerplaatsen.

Het KI station en het museum hebben hun functie verloren. Bestaande bebouwing wordt nu gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw. De bebouwing is opgedeeld in meerdere kleine units. Hiervoor is in 2018 een tijdelijke afwijking verleend voor het in gebruik nemen van de bebouwing voor kleinschalige, extensieve vormen van bedrijvigheid. Dit om onnodige leegstand en verpaupering van de bebouwing tegen te gaan.



Bestaande gebouwen [CGMviewer]

2.2 Ontwikkelingsrichting: Hoofdropzet van het plan

Het plan richt zich op de ontwikkeling van een Eiwitcampus. Aan dit concept ligt de Eiwitboerderij ten grondslag. Een op innovatie en verduurzaming gericht concept van de voedselproductie. Een circulaire 'eiwitboerderij' die zo veel mogelijk de eigen reststromen benut; geen droombeeld maar een reëel scenario. Dat willen we aantonen op Eiwitcampus Beers.

Het huidige (lineaire) systeem van voedselproductie is niet langer houdbaar. De voedselsector zorgt voor een aanzienlijk deel van de CO₂ uitstoot, deels door de productiemethoden en deels door het verslepen van de producten over de wereld. Maar het spreekt voor zich dat het

huidige lineaire systeem niet met één druk op de knop kan worden omgezet in een circulair, metabolisch systeem.

Door aan bestaande voedselproducerende systemen 'schakels' toe te voegen, bijvoorbeeld bepaalde gewassen, kunnen kringlopen gesloten worden. Dit kost ruimte en de veestapel in Nederland zal in dit model afnemen. Het biedt echter ook veel kansen voor een duurzame productie van dierlijke én plantaardige eiwitten. Bij een metabolisch systeem worden alle restproducten opnieuw gebruikt en opgewaardeerd tot een waardevol product. Door het te zien als een groeimodel beweegt het mee in de geleidelijke omschakeling van dierlijke eiwitproductie naar plantaardige eiwitproductie.

Het concept Eiwitcampus houdt in dat ontwikkeling gericht is op innovatie, praktijkonderzoek, research. Vanwege de research is er geen sprake van een regulier agrarisch bedrijf, maar is sprake van een proefboerderij en onderzoekslocatie waar methodes bedacht, ontwikkelt en beproefd worden. Niet als een op productie gerichte agrarische bedrijfsactiviteit, maar als onderzoeksmethode. Het concept Eiwitcampus omvat een cluster van samenhangende bedrijvigheid en instellingen, gericht op onderzoek en de transitie naar een duurzame productie van dierlijke en plantaardige eiwitten.

Ruimtelijk dient daarvoor ruimte geboden te worden aan activiteiten die zich hierop richten. Denk daarbij aan kantoor- en onderzoeksruimtes, werkplaatsen, experimentele concepten voor het houden van dieren en nieuwe landbouwkundige methoden. Maar ook dat op de Campus mensen werkzaam zijn en mensen ontvangen worden (rondleidingen, vergaderingen, scholing, seminars). Vanwege de internationale ambitie en uitstraling zullen dit ook mensen uit het buitenland zijn. Om de campus gedachte van het concept te versterken, zal hiervoor ook verblijfsruimte aangeboden worden op de locatie.

Uit de Economische visie en het Perspectief landbouw blijkt dat juist in de kernrandzones op de maasoeverwal ruimte is voor nieuwe vormen van (agrarische) economie, experimenten en innovatieve bedrijven in de agrofood en agritech. Precies wat de Eiwitcampus verder wil ontwikkelen. Duurzame groei en doorontwikkeling van de topsectoren Agri, Food, Tech en Health, is de prioriteit uit de Economische visie, met name door bij te dragen aan de versterking van het economisch ecosysteem van bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheden. Het ontwikkelen van campussen wordt hierbij concreet genoemd.

Planologisch laat het concept zich niet vangen als reguliere ontwikkeling in het buitengebied. Vanwege het innovatieve karakter en de onvoorspelbaarheid vraagt het plan om een flexibel karakter, aangezien niet alle ontwikkelingen op voorhand voorzien kunnen worden. Bouwmogelijkheden en het gebruik van grond en gebouwen dient globaal vastgelegd te worden in het bestemmingsplan, omwille van het innovatieve karakter. Ter inpassing in en bescherming van de omgeving worden wel randvoorwaarden aangegeven wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Door middel van het stellen van maxima aan bouw en gebruik, en door zonering, wordt op die manier de inpassing in de omgeving geborgd.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van de campus is een planconcept en beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de mogelijke ontwikkeling van de campus gevisualiseerd is. Dit is echter geen blauwdruk van de ontwikkeling, maar geeft een impressie van de mogelijke

ontwikkelingen die op de campus plaats kunnen vinden. Het beeldkwaliteitsplan dient daarbij als referentiekader voor vergunningsaanvragen.

Het ruimtelijk plan wordt hieronder op onderdelen nader toegelicht.



Ontwikkelingsrichting van de Eiwitcampus

2.3 *Ontwikkelingsrichting: het plan op onderdelen*

Water en bodem sturend

De locatie ligt in het gebied Maasoeverwal. Op de brede en hoger gelegen oeverwal langs de Maas is een 'stedelijke' noord-zuid as gevormd, waarop zowel de grotere infrastructuur (de spoorlijn en de A73) als de grotere woonkernen zijn gelegen. Het buitengebied is hier overwegend een kleinschalig en halfopen landschap, gekenmerkt door de afwisseling tussen oude bebouwingslinten en open akkercomplexen. Rondom de kernen kan worden gedacht aan een (beperkte) uitbreiding van stedelijke functies in combinatie met groen.

De ontwikkeling van de Eiwitcampus sluit aan op de kern Beers en de kernrandzone op de hogere oeverwal. Het betreft een ontwikkeling op een bestaand agrarisch bouwvlak, waarbij de planologische mogelijkheden voor de oppervlakte van de footprint van de bebouwing af nemen. In het plan wordt voorzien in aanvullende landschappelijke inpassing en voldoende waterberging.

Landschappelijke inpassing

De Eiwitcampus wordt zorgvuldig ingepast op de bijzondere locatie tussen dorpsrand en buitengebied. Dit betekent een goede visuele inpassing van het geheel, aansluitend op de bestaande landschappelijke structuur en met gebruikmaking van regiospecifieke, inheemse beplanting. Daarnaast is de landschappelijke inpassing afgestemd op het leef- en foerageergebied van de in het naastgelegen bosgebied aanwezige dassenburcht.

Bij de landschappelijke inpassing zal de nadruk liggen op de groene inpassing van de randen van de campus. Met name aan de oostzijde van de campus, ter plaatse van de zogenaamde parkzone die als groene buffer naar de kern Beers dient. In deze zone worden hogere eisen gesteld aan de groene invulling van het 'parkkarakter' van dit deel van de campus.

De bestaande bomensingels aan de zuidzijde langs de Elstweg blijven behouden als visuele afscherming tussen de campus en de bebouwing aan de Elstweg. De bestaande bomenrij langs de Dr. Moonsweg en het dorp wordt in noordelijke richting aangevuld met de aanplant van 6 eiken. Hierdoor ontstaat aan de zuid- en oostzijde van de Eiwitcampus een robuuste groene zone.

Aan de noord- en westrand zal een meer open vorm van landschappelijke inpassing plaats vinden. Aan de westzijde is reeds sprake van een groene afscherming door het bestaande bosgebied. Het onbebouwde agrarisch gebied (zone 3) vormt daarbij de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied. Verder zal de campus van een representatieve entree voorzien worden.

Aan de randen van de proefvelden komt een strook van minimaal 8,5 meter met bemest grasland ten behoeve van het primair foerageergebied van de das, in combinatie met 10 hoogstamfruitbomen. Deze landschappelijke maatregelen volgt uit het nader onderzoek naar de dassenburcht in het naastgelegen bosgebied.



Landschappelijke inpassing van de Eiwitcampus

In het TAM-Omgevingsplan zijn de randen van het plangebied voorzien van een aanduiding 'landschappelijke inpassing'. Hiermee wordt beoogd dat deze gebieden onbebouwd blijven, en ingericht kunnen worden voor de landschappelijke inpassing van de campus. Al dan niet in combinatie met andere functies als waterberging en ontsluiting.

Functioneel

De Eiwitcampus is een proefboerderij en onderzoekslocatie gericht op innovatie en verduurzaming van de voedselproductie. Dit houdt in dat primair onderzoek plaatsvindt naar landbouwkundige methoden. Dit gaat gepaard met onderzoek en praktijkproeven naar landbouwkundige methoden. Er is geen sprake van een agrarisch productiebedrijf. Het concept Eiwitcampus omvat een cluster van samenhangende bedrijvigheid en instellingen, gericht op onderzoek en de transitie naar een duurzame productie van dierlijke en plantaardige eiwitten.

De campus zal ook opengesteld worden voor bezoekers en (tijdelijke) medewerkers. Vanwege het innovatieve karakter gaat dat gepaard met het ontvangen van (internationale) bezoekers die educatief en informatief geïnformeerd worden over de praktijken op de campus. Dit gaat in de vorm van rondleidingen, workshops, opleiding en seminars, gericht op ontmoeting en kennisuitwisseling. Niet alleen voor de professioneel geïnteresseerden maar ook voor het publiek die kennis kunnen nemen van de ontwikkelingen op de campus.

De derde poot van de campus, en wat het concept ook een campus maakt, is de mogelijkheid voor verblijf van (tijdelijke) medewerkers, studenten en gasten (en hun huishouden) die vanwege een werkrelatie met de campus hier tijdelijk kunnen verblijven wanneer ze voor langere tijd werkzaam of verbonden zijn aan de campus. Hiervoor wordt een gecombineerde woon-werk voorziening gerealiseerd waar gasten/medewerkers kunnen verblijven. Voor een beheerder van de campus wordt wel voorzien in een permanente huisvesting, in de vorm van een bedrijfswoning. De woonfunctie is beoogd binnen zone 1: een parkzone met wonen en laagbouw van bedrijvigheid. Het aantal wooneenheden wordt getalsmatig vastgelegd op maximaal 40 wooneenheden. Het aantal wooneenheden dat hier uiteindelijk gerealiseerd gaat worden is afhankelijk van de behoefte. Dit betekent ook dat er een mix van wooneenheden naar grootte mogelijk wordt gemaakt. De nadruk zal daarbij liggen op de huisvesting van één en twee persoonshuishoudens in kleinere wooneenheden in de vorm van kleinere verblijven ($< 50 \text{ m}^2$, minimaal 50% van het aantal wooneenheden), maar ook kan voorzien worden in grotere wooneenheden voor gezinnen ($> 50\text{-}100 \text{ m}^2$).

Daarnaast is de mogelijkheid aanwezig om in zowel zone 1 en 2 inpandige logieseenheden (hotelfunctie voor gasten) aan te bieden met een maximale oppervlakte van 25 m^2 per kamer. Met het onderscheid tussen logiesverblijven en wooneenheden wordt beoogd om te voorkomen dat alle wooneenheden voor permanente reguliere bewoning worden gebruikt. In logiesverblijven kan niet worden gewoond, woonverblijven kunnen wel worden ingezet voor logies. Dit wordt in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Binnen zone 1 geldt een maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte van 2.000 m^2 (via afwijking te vergroten naar 3.000 m^2). Binnen deze bebouwingsoppervlakte dienen, naast de bedrijfsbebouwing, ook de beoogde wooneenheden gerealiseerd te worden. Hiermee is er een ruimtelijke begrenzing van de maximaal mogelijke woonfunctie.

Er wordt benadrukt dat op dit terrein geen burgerwoningen zijn toegestaan. De verblijfsruimtes in de vorm van studio's worden flexibel ingezet voor werknemers, beheerder, onderzoekers, 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: de woonruimte moet worden verlaten wanneer men niet meer verbonden is aan de campus. Het is aan de verhuurder daarop 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.

De activiteiten zullen goed ingepast moeten worden in de omgeving. Daartoe wordt aangesloten op de basisprincipes van de VNG lijst van milieucategorieën. Milieucategorie 3 (100 meter) wordt hier maximaal acceptabel geacht aangezien daarmee, door middel van zonering, voldoende afstand tot woningen in de omgeving gerealiseerd kan worden voor een acceptabel woon- en leefklimaat.

Ruimtelijke zonering

Waar het beeldkwaliteitsplan met name een inspiratiekader is voor de uitvoering en uitwerking van het planconcept, dient het planconcept ook zijn ruimtelijke en planologische vertaling te krijgen. Daarbij is er het spanningsveld tussen enerzijds de gewenste flexibiliteit en anderzijds duidelijke ruimtelijke kaders. Flexibiliteit is gewenst om recht te kunnen doen aan het

innovatieve karakter van het planconcept. Innovatie is niet mogelijk binnen strak gereguleerde kaders. Tegelijkertijd is er vanuit een evenwichtige toedeling van functies behoefte om wel duidelijke ruimtelijke randvoorwaarden te stellen, waarbinnen het concept zich kan ontwikkelen.

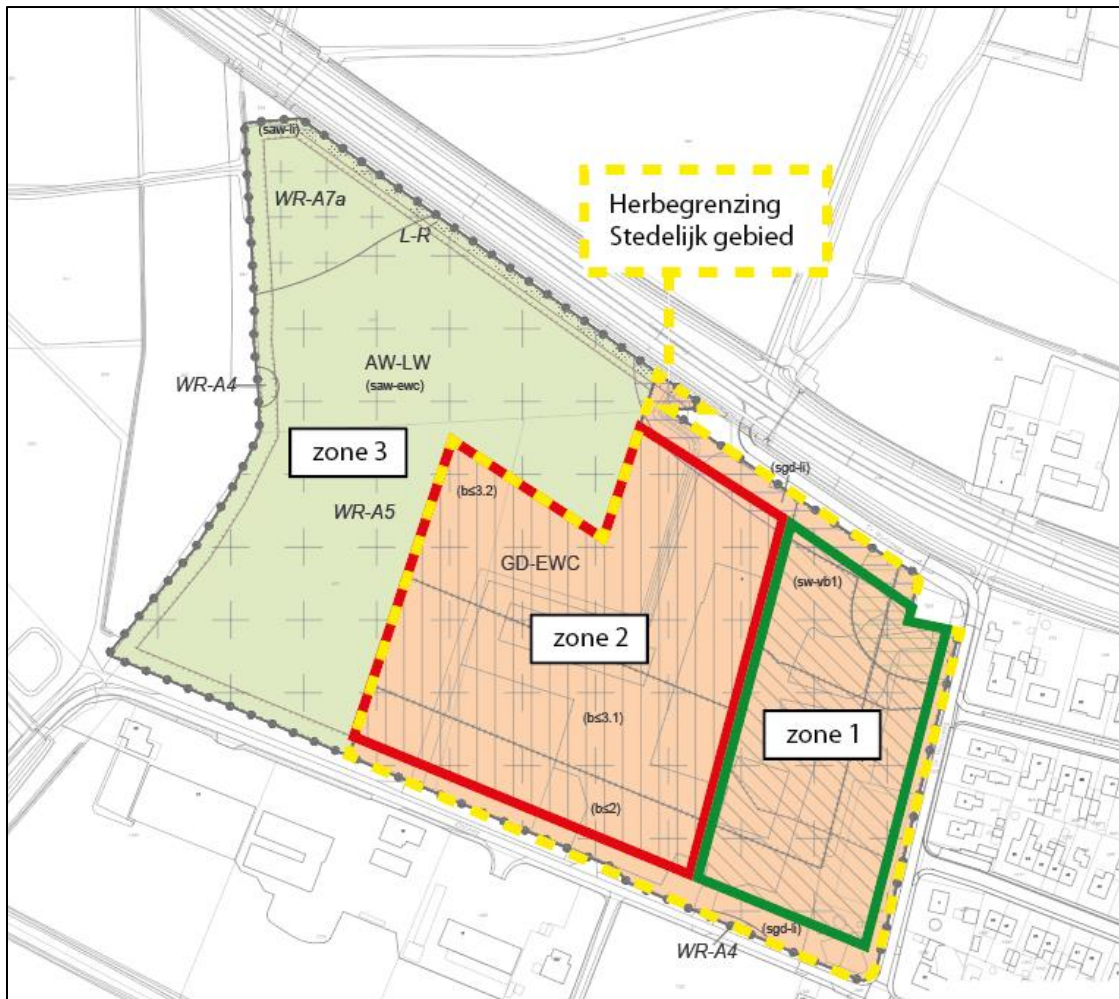
Om hierin te voorzien is gekozen voor een globale zonering van het plangebied in 3 deelgebieden:

1. Een parkzone met wonen en laagbouw van lichte bedrijvigheid;
2. Het centrale deel van de campus met een hogere intensiteit en zwaardere bedrijvigheid;
3. Het extensieve deel van het gebied met een lagere intensiteit en agrarische bedrijvigheid.

Deze zonering is gebaseerd op de bouwmogelijkheden en een functionele indeling. Het zwaartepunt van de bebouwing ligt in zone 2, het centrale deel van de campus dat grotendeels het bestaande bouwperceel omvat. Dit deel is het kloppend hart van de campus, met bedrijfsmatige bebouwing en ruimte voor ontmoeting. Zone 1 vormt de overgangszone van de campus naar de dorpskern van Beers in de vorm van een groene bufferzone met laagbouw. In dit deel is de bouwintensiteit lager en hier wordt de woonfunctie gerealiseerd.

Aangezien in zone 1 en 2 de functies landen met een sterk stedelijk karakter (bedrijvigheid en wonen), wordt dit deel van de campus bij het stedelijk gebied betrokken. Het gaat hier om een oppervlakte van ruim 4 hectare. Voor deze ontwikkeling wordt een separate procedure gevolgd om dit gebied in de provinciale Omgevingsverordening via herbegrenzing als stedelijk gebied aan te merken.

Zone 3 is de overgang naar het buitengebied waar met name de grondgebonden activiteiten op de proefvelden plaats vinden, en waar beperkte bouwmogelijkheden komen. Hiermee wordt beoogd een geleidelijke overgang te realiseren van het stedelijk gebied naar het buitengebied. Deze zone behoudt dan ook haar agrarische bestemming en blijft deel uitmaken van het buitengebied.



Ruimtelijke zonering plangebied (bouwvlakken zone 1 en 2 groen en rood omkaderd)

Bebouwing

In de huidige situatie heeft de locatie een bouwperceel van circa 2,5 hectare, dat volledig bebouwd kan worden. Het plan voorziet in het gebruikmaken van de reeds bestaande gebouwen. Deze zullen ingericht worden voor onderzoek en ontvangst.

Daarnaast wordt de oprichting van nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt om de hoofdfuncties van de campus mogelijk te maken:

- Onderzoeks- en praktijkruimtes;
- Ontvangstruimtes;
- Administratieve/kantoorruimtes;
- Werkplaatsen;
- Opslagruimtes;
- Verblijfsruimtes wonen (geen permanente bewoning).

In aansluiting op de reeds bestaande bouw mogelijkheden wordt dit begrensd op maximaal 18.500 m² oppervlakte voor de hele campus. Hiervan kan 10.000 m² direct gebouwd worden, en gefaseerd extra 8.500 m² via afwijking van het omgevingsplan. Met deze oppervlakte vindt er een afname plaats van de bouw mogelijkheden ten opzichte van de bestaande bouw mogelijkheden op het agrarische bouwvlak, waar 25.000 m² bebouwd kon worden. Op voorhand is de concrete behoefte aan bouwvolume moeilijk te voorspellen. Om de bouw mogelijkheden enigszins te reguleren en faseren is een ruimtelijke koppeling gemaakt

met de ligging in stedelijk gebied (met de grootste bouw mogelijkheden), de situering van het hart van de campus (zone 2) waar meer intensieve bebouwing plaats kan vinden. Aan de randen ter weerszijden van het hart van de campus zijn de bouw mogelijkheden beperkter. Dit vertaalt zich in gedifferentieerde bebouwingspercentages per zone die recht doen aan de gehanteerde ruimtelijke zonering. Dit geldt ook voor de toegestane goot- en bouwhoogtes. En in zone 3 wordt de bouw van grote gebouwen uitgesloten door de bepaling dat er maximaal 90 m² aan gebouwen opgericht mag worden. Daarnaast zijn in zone indirect, via afwijking van het tijdelijke omgevingsplan, tijdelijke gebouwen tot maximaal 410 m² mogelijk.

Naast gebouwen wordt ook de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk gemaakt op het perceel. Daarbij gaat het om voorzieningen zoals teeltondersteunende voorzieningen, stellingen met zonnepanelen, waterbassins en andere voorzieningen, die benodigd en gerelateerd zijn aan het concept van de eiwitcampus. In zone 3 mogen dat enkel permanente en tijdelijke voorzieningen zijn (met uitzondering van de hierboven vermelde kleine gebouwtjes tot maximaal 90 m² en via afwijkende omgevingsvergunning 410 m²).

Dit leidt tot de volgende differentiatie aan bedrijfsgebouwen per zone.

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 ; 40 wooneenheden: Minimaal 50% van de eenheden heeft een oppervlakte van maximaal 50 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	5 m	8 m	2	Installaties max 12 m
Intensieve zone één 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				

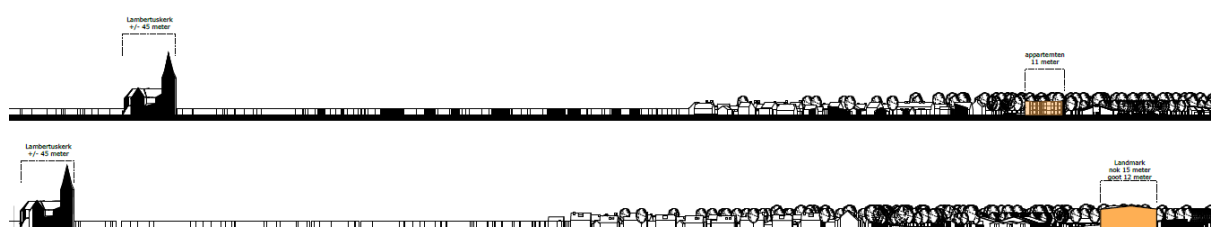
Extensieve zone/proefvelden Max 2 %	Permanent: 90 m2 Tijdelijk met omgevingsvergunning: max 410 m2 eenheden van max 200 m2	3,5	5,5	1 + kap	1. permanente teeltondersteunende voorziening (25 jr) in combinatie met duurzame energieopwekking: 1 ha, 3 m hoog 2. tijdelijke (seizoensgebonden) teeltondersteunende voorzieningen (6 mnd), 3 m hoog
--	---	-----	-----	---------	---

De genoemde indirecte bouwmogelijkheden worden in de regels via een binnenplanse afwijking van het TAM-Omgevingsplan mogelijk gemaakt. Aan medewerking voor deze afwijking worden de volgende voorwaarden verbonden:

- De noodzaak voor uitbreiding dient aangetoond te worden vanuit een concrete behoefte;
- Minimaal 70% van de directe bouwmogelijkheden van de betreffende zone moet al benut zijn;
- De uitbreiding dient te passen binnen het concept van de Eiwitcampus;
- De uitbreiding moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
- De uitbreiding mag niet leiden tot een onevenredige groei van de verkeers- en publieksaantrekkende werking;
- De uitbreiding wordt voorzien van een verkeersveilige en passende ontsluiting;
- Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, conform gemeentelijk parkeerbeleid;
- Voorzien wordt in voldoende ruimte voor compenserende waterberging;
- De uitbreiding moet landschappelijk ingepast worden, binnen de ruimtelijke hoofdstructuur van de Eiwitcampus.

In de parkzone wordt de bouw van een gebouw mogelijk gemaakt waar, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid op de begane grond, op verdieping wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Hier is een gebouw met een bouwhoogte van 11 meter mogelijk.

In de intensieve zone is de oprichting van één hoger gebouw mogelijk, als landmark. Dit gebouw kan een maximale goothoogte van 12 meter hebben en een maximale bouwhoogte van 15 meter. Op onderstaande doorsnede (grotere versie bijgevoegd in de bijlage) is de impact van de nieuwe gebouwen op het dorpsgezicht van Beers in beeld gebracht.



Doorsnede Beers met nieuwe gebouwen Eiwitcampus

Verkeer en parkeren

De locatie is goed bereikbaar en wordt ontsloten via de Doctor Moonsweg, die direct aanhaakt op de provinciale weg. Ontsluiting van de campus zal via die route gebeuren, zodat het dorp geen overlast van het verkeer zal ondervinden.

Op het terrein zal voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. Het complex krijgt een zekere verkeersaantrekkende werking. De daarmee samenhangende parkeerbehoefte wordt op eigen terrein gerealiseerd in diverse parkeervoorzieningen bij de entree van het bedrijf en verspreid over het terrein nabij de diverse faciliteiten.

In paragraaf 5.1. is het aspect verkeer en parkeren nader uitgewerkt.

Inpassing in de omgeving

Inpassing in de omgeving vindt plaats aan de hand van landschappelijke inpassing en ruimtelijke zonering. De landschappelijke inpassing maakt deel uit van de integrale ontwikkeling van het plan, en onderdeel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Door middel van ruimtelijke zonering wordt gewaarborgd dat de effecten naar de omgeving ingekaderd worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van inwaartse zonering van de bedrijfsactiviteiten. Dit wil zeggen dat de externe effecten van de activiteiten op de campus niet de woonomgeving van Beers raken, of andere woonobjecten in de omgeving. De vestiging van de bedrijfsactiviteiten dient op voldoende afstand plaats te vinden van de woningen. Dit wordt in het bestemmingsplan geborgd. Het plan biedt ruimte aan de volgende bedrijfsactiviteiten met bijbehorende richtafstanden op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering:

- Categorie 1-2: maximaal 30 meter,
- Categorie 3.1: maximaal 50 meter,
- Categorie 3.2: maximaal 100 meter.

3. Wettelijk kader en beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit plangebied zoals dat met dit bestemmingsplan wordt geregeld. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid voor zover dat een relatie heeft met het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;

Duurzaam economisch groeipotentieel;

Sterke en gezonde steden en regio's;

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met de herbestemming van een agrarische locatie naar het concept Eiwitcampus wordt bijgedragen aan de speerpunten: 'overgang naar een circulaire economie' en 'het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied'. De Eiwitcampus is een innovatief concept van samenhangende bedrijvigheid voor onderzoek en transitie naar een duurzame productie van dierlijke en plantaardige eiwitten.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4),
- waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzonder gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen is de gemeente vrij om regels te stellen, mits deze past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. in acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde

vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel;
2. de aarde van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregels worden geboden.

Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op grond van jurisprudentie is onder meer sprake van een stedelijke ontwikkeling als een plan voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen of een uitbreiding van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijven. Het voorliggende plan voorziet in de realisering van een campus waarin meer dan 11 wooneenheden gerealiseerd

worden en uitbreiding van het ruimtebeslag voor bedrijfsruimtes. Aan de hand van die criteria is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De campus is naar aard niet als een normale stedelijke ontwikkeling aan te merken. Dit vanwege het bijzondere karakter van de ontwikkeling. Naar aard is de campus een ontwikkeling die aan het buitengebied verbonden is. Dit vanwege de directe verbondenheid van kringlooplandbouw met het buitengebied en de grondgebondenheid met agrarische cultuurgronden. Tegelijkertijd kan vanwege het bedrijfsmatige karakter de ontwikkeling wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden.

De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel dat getransformeerd wordt. Hiermee is sprake van een functiewijziging van dit ruimtebeslag dat past binnen het agrarische karakter van de locatie en de omgeving. De ontwikkeling blijft binnen de bestaande bouwmogelijkheden die op basis van het huidige tijdelijke omgevingsplan mogelijk zijn (25.000 m²). Dit laat onverlet dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanwege de ligging in het buitengebied.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de campus is bovenlokaal, en beslaat ten minste de regio Noordoost-Brabant. Het plan is ontwikkeld in samenspraak met Agrifood Capital, de regionale instantie voor verduurzaming van de agrarische sector. De transitie van de agrarische sector naar kringloop landbouw is een zaak van regionaal/nationaal belang waarbij door middel van innovatie een impuls wordt gegeven aan verduurzaming van de agrarische sector. De output van de campus levert ontwikkelingen en innovatie op die daar aan bijdraagt. Binnen de regio wordt niet voorzien in dergelijke ontwikkelingen. Er is aanbod en capaciteit voor reguliere bedrijventerreinen in de regio. De Eiwitcampus is in die zin een uniek concept op het snijvlak van een regulier stedelijk bedrijventerrein en agroparken die puur gericht zijn op agrarische productie.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Eiwitcampus

Binnen de regio is het aanbod aan reguliere bedrijventerreinen afdoende. Binnen die bestaande plancapaciteit is echter geen geschikte ruimte voor de campus. De bestaande en geplande bedrijventerreinen bieden alleen mogelijkheden voor industriële of dienstverlenende vormen van bedrijvigheid. De campus past naar aard en omvang niet op een dergelijk terrein. Dit vanwege de behoefte om op de campus ook over agrarische gronden te beschikken voor innovatieve vormen van plantaardige teelt en houden van dieren. Deze unieke combinatie van gebundelde agrarische en daaraan gerelateerde bedrijfsactiviteiten, onderzoek, educatie en huisvesting op één campus, is niet aanwezig.

Op het terrein van de Eiwitcampus zijn al meerdere bedrijven aanwezig binnen de innovatie in de agri- en voedselindustrie. Daarnaast werkt de Eiwitcampus samen met diverse stichtingen, zoals AgriFood Capital en De AgroProeftuin Noordoost-Brabant en onderwijsinstellingen.

Stichting AgriFood Capital is de samenwerking van bedrijven, kennisinstellingen en overheden die de koers uitzet voor een excellent ecosysteem in Noordoost-Brabant om de voedselketens van de toekomst te ontwikkelen. De Stichting fungeert als platform voor de regionale ambitie

om koploperregio in de slimste en duurzaamste voedselketens te zijn. In de brief van 3 februari 2025 geeft AgriFood Capital (bijlage) het volgende aan:

"Het thema eiwittransitie sluit aan bij de uitdagingen in de regio Noordoost-Brabant en de Peel specifiek. Daarnaast sluiten de vier focusgebieden van de Eiwitcampus aan bij de programma's van AgriFood Capital.

We hebben de afgelopen jaren daartoe op diverse momenten prettig samengewerkt met de Eiwitcampus. We zien dat het een incubator is voor startups binnen dit thema en dat de campus de potentie heeft om zich verder te ontwikkelen naar een community op het gebied van eiwit."

Het concept sluit aan op en geeft invulling aan de in de Nationale Omgevingsvisie genoemde speerpunten: 'overgang naar een circulaire economie' en 'het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied'. Dit maakt duidelijk dat er een behoefte is aan een dergelijke ontwikkeling die past binnen de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Het plangebied is uitsluitend bedoeld voor bedrijven binnen het concept van de Eiwitcampus. Die beperking is ook in de planregels geborgd.

De ontwikkeling van de Eiwitcampus zal niet tot nauwelijks effecten hebben op bestaand bedrijfsvastgoed, omdat hierin uitsluitend bedrijven binnen het concept van de Eiwitcampus zullen komen.

De ontwikkeling leidt niet tot leegstand in bestaand stedelijk gebied. Vanwege het specifieke karakter van de campus kan geen gebruik worden gemaakt van bestaande leegstaande bedrijfsgebouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel en bebouwing, direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. De oorspronkelijk agrarische bedrijfsfunctie en museumfunctie op dit perceel komt te vervallen. De voorgenomen ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande bebouwing en gronden.

Het realiseren van de Eiwitcampus is echter wel wenselijk. Een belangrijk doel van de Eiwitcampus is namelijk om een plek te creëren waar innovatie en educatie samenkomen, zo staat in de plantoelichting. Hiermee wordt ingespeeld op diverse ontwikkelingen en trends in de samenleving, de landbouw en economie en sluit de ontwikkeling aan op het beleid zoals door de gemeente is opgesteld in de Economische Visie 2024 en het Perspectief Landbouw. Daarnaast voorziet de Eiwitcampus in de behoefte om aan de aan de Eiwitcampus verbonden bedrijven, die werkzaam zijn in innovatie in de agri- en voedselindustrie, samen te brengen in een campus waardoor kennis en ervaringen gemakkelijk kunnen worden gedeeld en nieuwe samenwerkingen worden gestimuleerd en bevorderd.

Tijdelijke huisvesting

De planregels van dit TAM-Omgevingsplan biedt de mogelijkheid voor de tijdelijke huisvesting van (huishoudens van) medewerkers, gasten en beheerders van de binnen het plangebied toegelaten bedrijven/instellingen in zelfstandige verblijfseenheden met een maximum van 40 eenheden. De bewoners dienen op het campusterrein te werken. Het is niet toegestaan dat de bewoners bij bedrijven werken die niet op het campusterrein gevestigd zijn. De wooneenheden kunnen verschillend gebruikt worden. Naast een langdurig gebruik door medewerkers met een

vast arbeidscontract is ook een gebruik voor logies mogelijk, bijvoorbeeld voor gasten die een week op de campus verblijven. Het is dus niet zo dat de wooneenheden als (permanente) woning gebruikt hoeven te worden.

De verblijfseenheden kunnen gebruikt worden door diverse groepen: studenten, onderzoekers, promovendi, gasten, klanten of werknemers uit zowel Nederland zelf als uit het buitenland.

Uitgaande van 14.800 m² aan bruto vloeroppervlakte aan bedrijvigheid in de 1^e fase en een gemiddelde van 3,7 medewerkers/gasten per 100 m² komen we uit op 547 medewerkers/gasten/studenten als alle bebouwing is gerealiseerd. Gezien de aard van de campusactiviteiten gaat het over het algemeen over hooggeschoold personeel/gasten. Het is niet ongewoon dat ook faciliterend personeel gehuisvest wordt op de locatie. Wanneer 10% van de 547 mogelijke medewerkers wil overnachten dan is er behoefte aan 55 verblijfseenheden. De 40 wooneenheden kunnen in deze behoefte voorzien.

Ligt de ontwikkeling in of buiten bestaand stedelijk gebied?

De planlocatie ligt ten westen van de bebouwde kom van het bestaand stedelijk gebied van Beers. De locatie sluit hier direct op aan. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Zoals al aangegeven zijn er binnen het bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden voor de campus:

- Vanwege het unieke karakter van de ontwikkeling en de noodzakelijke directe relatie met agrarische cultuurgronden, zijn er binnen het stedelijk gebied geen locaties beschikbaar waar de campus zich zou kunnen vestigen. Vanwege deze directe binding met het buitengebied is een locatie binnen bestaand stedelijk gebied niet reëel.
- Op de bestaande locatie is al een agrarisch bedrijf gevestigd, waarbij bestaande bebouwing en gronden in gebruik worden genomen voor de campus. De agrarische bedrijfsactiviteiten (plantaardige teelt, houden van dieren) van de campus passen vanwege milieu-effecten niet binnen een stedelijke omgeving, en zijn daar ook niet wenselijk.

Conclusie:

Op basis van het doorlopen van de laddertoets, de directe binding van het plan aan het buitengebied en toepassing van de beginselen van een goede ruimtelijke ordening, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van de campus op de beoogde locatie vanuit het oogpunt van duurzame verstedelijking aanvaardbaar is.

3.3 *Provinciaal beleid en provinciale regelgeving*

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

Door de komst van de Omgevingswet moeten gemeenten, provincies en rijk ieder een eigen Omgevingsvisie vaststellen. Veel verschillende regels en visies bepalen nu de kwaliteit van de Brabantse fysieke leefomgeving. Deze regels en visies zijn vastgelegd in verschillende plannen. Dat maakt het lastig om een goede afweging te maken over wat goed is voor die fysieke leefomgeving. Eén visie die al die losse regels en visies vervangt, maakt de afweging gemakkelijker, en geeft meer duidelijkheid over mogelijkheden en voor maatwerk.

De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld met als doel antwoord te geven op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen van 2050 te halen. De visie benoemt daarbij een vijftal hoofdpogaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie krijgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en omgevingsprogramma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

Omgevingsverordening Noord-Brabant (2024)

Per 1 januari 2024 is de (TAM-)Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant in werking.

Naast één Omgevingsvisie moet de provincie ook één Omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de Omgevingsvisie staat beschreven wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

Als er regels nodig zijn dan worden die opgenomen in de Omgevingsverordening. De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat er regels in komen die vrijwel alle beleidsvelden van de provincie raken.

Behalve regels bevat de omgevingsverordening ook omgevingswaarden. Dat zijn normen die voor de kwaliteit van de fysieke omgeving gelden.

De Brabantse Omgevingsvisie, programma's en Omgevingsverordening horen bij elkaar. De verordening helpt bij het realiseren van de opgaven en doelen die in de visie en programma's zijn opgenomen. Daarom stelt de provincie eerst de omgevingsvisie op. Daarna volgen een uitwerking van beleid en maatregelen in de programma's en de Omgevingsverordening. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de definitieve Brabantse Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin zijn zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's.

De Omgevingsverordening kent een aantal rechtstreeks werkende regels (zoals ten aanzien van de bescherming van grondwater, bodem, natuur, milieu, water). En er zijn instructieregels voor gemeenten, waaraan zij zich moeten houden bij het opstellen van nieuwe plannen of het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij deze instructieregels geldt een aantal basisprincipes die gehanteerd worden:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Toepassing van de lagenbenadering;
- Meerwaarderecreatie;
- Kwaliteitsverbetering landschap.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen dient uitgegaan te worden van deze basisprincipes. De regels zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De kwaliteitsverbetering landschap is nader uitgewerkt in paragraaf 3.4.3 van deze toelichting.

Landelijk gebied

Het ruimtelijke plan dat ligt in landelijk gebied onderscheidt voor een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Toegelicht moet worden dat het ruimtelijke plan past binnen het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het Landelijk Gebied, direct grenzend aan het stedelijk gebied van de landelijke kern Beers. Binnen het Landelijk Gebied zet de provincie in op het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Daarbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie geeft twee mogelijke ontwikkelingsrichtingen: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. Deze ontwikkelingsrichting kan lokaal ingevuld worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Het voorliggende plan ziet op de realisering van een proefboerderij (geen intensieve veehouderij) en onderzoekslocatie in de vorm van het innovatieve concept Eiwitcampus in Beers. Het concept van een circulaire proefboerderij is hierbij, in samenwerking met Agroproeftuin De Peel, naar voren gekomen als passend in dit overgangsgebied en fungeert als aanjager voor de transitie naar duurzame productie van dierlijke en plantaardige eiwitten. Deze ontwikkeling past binnen het beleid voor het Landelijk Gebied, waarbij gestreefd wordt naar een gemengde plattelandseconomie en duurzame agrarische ontwikkeling. Naast de ruimtelijke inpasbaarheid, zal hierna in hoofdstuk 4 aangetoond worden dat dit concept ook milieutechnisch haalbaar is. Gezien de aard van het initiatief (stedelijke ontwikkeling) dient dit

plaats te vinden binnen het stedelijk gebied. Om dit initiatief mogelijk te maken binnen de provinciale regels dient daarom de begrenzing van het stedelijk gebied aangepast te worden ter plaatse van de planlocatie voor zone 1 en zone 2. Zone 3 behoudt haar agrarische bestemming als onderdeel van het landelijk gebied.



Plankaart Omgevingsverordening: basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant [Provincie Noord-Brabant]

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 5.55 van de verordening bepaalt dat de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied ligt en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken, en;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, stelt het omgevingsplan regels over:

1. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang; en
2. het tegengaan van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, zoals:
 - i. bedrijfswoningen;
 - ii. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden, tenzij die bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
 - iii. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden, tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Aangezien bij de planlocatie weliswaar sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, maar momenteel gesitueerd is in het Landelijk gebied dient toepassing gegeven te worden aan artikel 5.56 "Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling".

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling Lid 1

In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Voor de ontwikkeling van een duurzame stedelijk ontwikkeling ter plaatse van Landelijk gebied kan de volgende motivering gegeven worden:

- met het plan wordt conform de ontwikkelingsrichting uit hoofdstuk 2 bijgedragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit. In enge zin door de omschakeling van een locatie voor intensieve veehouderij direct gelegen tegen de bebouwde kom van Beers. Met de omschakeling komt definitief de overlast van geur, fijn stof, ammoniak te vervallen op deze locatie. Aan de locatie wordt een kwalitatieve impuls gegeven door deze zowel architectonisch als landschappelijk te verbeteren.
- Door de beoogde functiewijziging wordt een passende herbestemming gegeven aan een 'probleemlocatie' die door dit plan een nieuwe functie krijgt.

- Door meerwaardecreatie wordt substantieel bijgedragen aan algemene belangen zoals een oplossing voor een VAB locatie, de verbetering van de leefkwaliteit van de omgeving en de terugdringing van emissies van milieuhinderlijke stoffen. De grootste bijdrage aan het algemene belang is de realisering van een brede campus die zich richt op een bijdrage aan de ontwikkeling naar een systeem van kringlooplandbouw. Het pionieren op deze locatie geeft een grote impuls aan de gewenste transitie van de agrarische sector.
- Het plan past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting voor het gebied. Het maakt momenteel deel uit van het Gemengd Landelijk Gebied, waar gestreefd wordt naar een gemengde plattelandseconomie. Hier komen verschillende functies naast en door elkaar bijeen. Ruimtelijk sluit de locatie direct aan op de bebouwde kom van Beers, en ligt daarmee op de overgang van bestaand stedelijk gebied naar landelijk gebied. Met de herontwikkeling van de locatie, krijgt Beers aan de westzijde een nieuwe entree die recht doet aan het oorspronkelijke agrarische karakter van de locatie en de ambitie van de gemeente om invulling te geven aan verduurzaming van de agrarische sector. Ruimtelijk en milieutechnisch is de ontwikkeling inpasbaar in de omgeving.
- De verduurzaming van de landbouw en de transitie van het landelijk gebied is een van de grote opgaven in het buitengebied. Dit plan sluit hier naadloos op aan, door als bron en aanjager van innovatie deze thema's als uitgangspunt te nemen. Dit is een ontwikkeling die nog maar in de kinderschoenen staat, maar waar maatschappelijk grote behoefte aan bestaat.
- Uit deze toelichting blijkt dat er geen provinciale belangen of waarden in het geding zijn, die met de Verordening beschermd worden. Het plan past binnen de algemene ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied naar een gemengde plattelandseconomie. Aardkundige en cultuurhistorische waarden worden als gevolg van het plan niet geschaad.
- Het plan voor de campus is ontwikkeld in samenwerking en met steun van gemeente, provincie en Agrifood Capital (Agroproeftuin De Peel). Het plan is een van de winnaars van de prijs Brood en Spelen.

Aanduidingen

In de provinciale verordening is een aantal aanduidingen opgenomen. Aanduidingen liggen altijd over één of meerdere structuren heen en kunnen ook overlappen. De regels ter plaatse van een aanduiding gelden in aanvulling op de regels van de structuren of in afwijking daarvan.

De volgende aanduidingen zijn op de locatie.

Beperkingen veehouderij en Stalderingsgebied:

Deze aanduidingen hebben betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Vanuit de verordening houdt dit in dat de gebruiksvloeroppervlakte aan dierenverblijf niet mag toenemen. Dat is in de campus ook niet aan de orde. De proefboerderij is geen veehouderij, maar een onderzoekslocatie. Een veehouderij is een vorm van agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door het houden van dieren. Op een onderzoekslocatie is geen sprake van het voortbrengen van agrarische producten. Het betreft in deze een onderzoeksfaciliteit, waarvoor dieren gehouden dienen te worden. In deze herziening van het bestemmingsplan voor de Eiwtcampus zal worden geborgd dat het niet gaat om een veehouderij, maar om een onderzoekslocatie. Hierop zijn de voorwaarden vanuit de aanduidingen Beperkingen veehouderij en Stalderingsgebied niet van toepassing.

Aardkundig waardevol en Cultuurhistorisch vlak:

In de Verordening is in artikel 5.43 en 5.44 bepaald dat een omgevingsplan dat is gelegen binnen deze aanduidingen, regels dient te stellen ten aanzien van de cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken binnen het gebied.

In dit geval verwijst de aanduiding aardkundig waardevol naar de situering binnen de als zodanig aangeduide Maasterrassen in het Land van Cuijk. Dit is een uitgestrekt gebied dat een groot aantal in het landschap goed zichtbare reliëfvormen bevat die sinds het einde van de laatste ijstijd zijn opgebouwd door de Maas: oude Maasgeulen en platen, afgesneden Maasmeanders, rivierterraswanden, en de huidige overstromingsvlakte. Dit heeft geleid tot een grote verscheidenheid aan landvormen van verschillende ouderdom en grootte, gevormd door de Maas tijdens en na de laatste ijstijd. Deze landvormen zijn omwille van hun gaafheid, goede zichtbaarheid en toegankelijkheid uniek voor Nederland en omgeving.

De belangrijkste te beschermen aardkundige waarden in dit gebied zijn: de oude Maasmeander 'De Vilt', oude (rest-)geulpatronen met geulen en platen uit verschillende 'Maasgeneraties', het microreliëf van kleinere geulen en kronkelwaardruggen, de huidige overstromingsvlakte van de Maas (met o.a. kronkelwaardpatronen), terrasranden/ rivierterraswanden (tot 5 meter hoog) die de scheiding vormen tussen de patronen uit de verschillende 'Maasgeneraties', Rivierduinmassieven van de Vortumsche en Groeningsche Bergen, wielen bij Gassel en het historische patroon van de Maasheggen.

Bescherming van de aardkundige waarden richt zich vooral op:

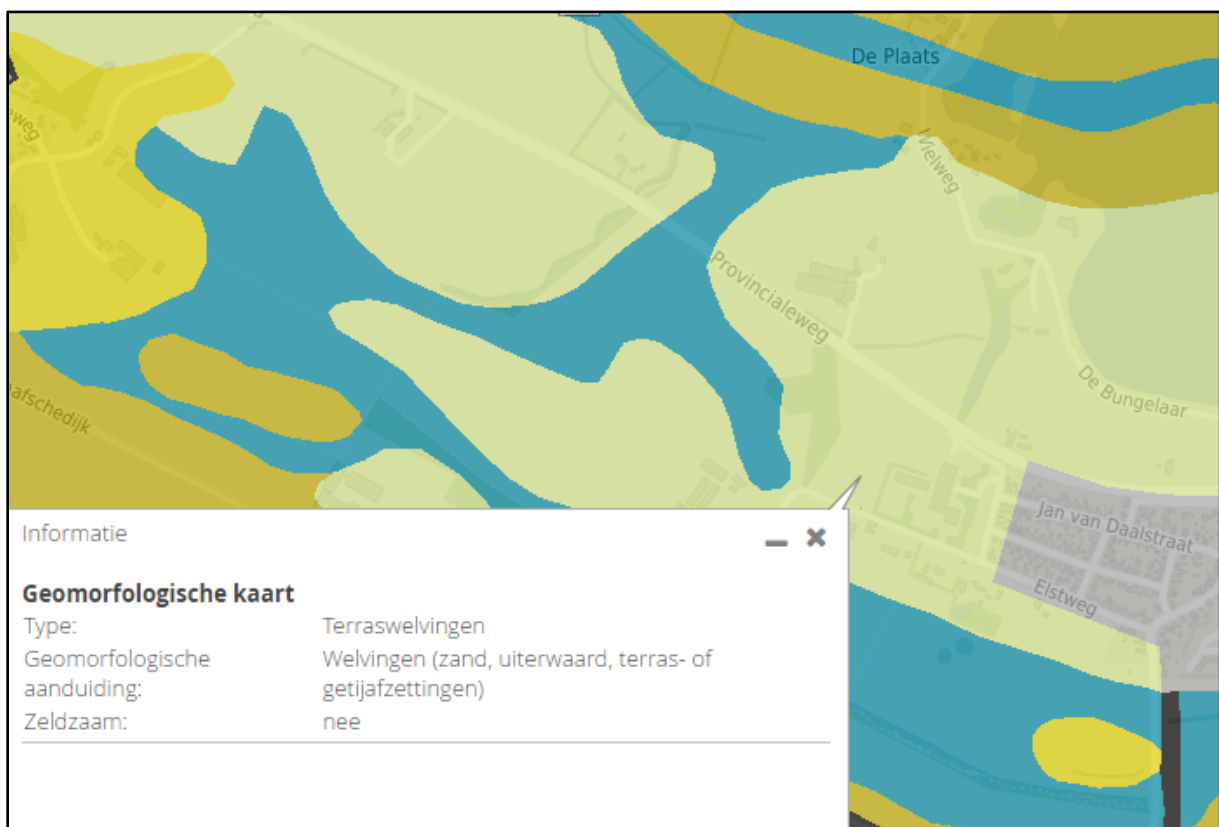
- Reliëfverschillen samenhangend met bovengenoemde verschijnselen mogen niet worden ver- of afgegraven of anderszins aangetast (ontgroningen/ ophogingen)
- Afgravingen van de kronkelwaardruggenpatronen met bijbehorend micro- reliëf
- Uitbreiding van bebouwing en infrastructuur mag niet leiden tot aantasting van het uitzicht op het landschap met de verschillende reliëfverschijnselen,
- Oude geulen met plassen en geulrestanten mogen niet aangetast / gewijzigd worden;
- Historische elementen als wielen en de Maasheggen mogen niet aangetast worden.

De planlocatie bevindt zich geomorfologisch op een terraswelling die wordt doorsneden door oude geulen, op de overgang naar terrasvlaktes. De ligging op terraswelling impliceert dat hier sprake is van microreliëf verschillen. Wanneer echter de Hoogtekaart op de planlocatie bekeken wordt dan is er geen duidelijk reliëfverschil (meer) waarneembaar. Visueel is dit ook nauwelijks waarneembaar vanaf de weg. Mede door de inkadering van het perceel door de bestaande bebouwing, de bosrand aan de westzijde, de bomensingel aan de Elstweg zijn er geen vergezichten waarin de samenhang met het landschap op grotere schaal te herkennen zijn. Het perceel is in de 2^e helft van de 19^e eeuw agrarisch in gebruik genomen, waarbij de gronden meermaals geroerd en geëgaliseerd zijn. Dit bestendige agrarische gebruik uit het verleden, en de daarbij behorende inrichtingsmaatregelen hebben ertoe geleid dat de aardkundige waarden hier in groter verband niet of nauwelijks nog zichtbaar of herkenbaar zijn.

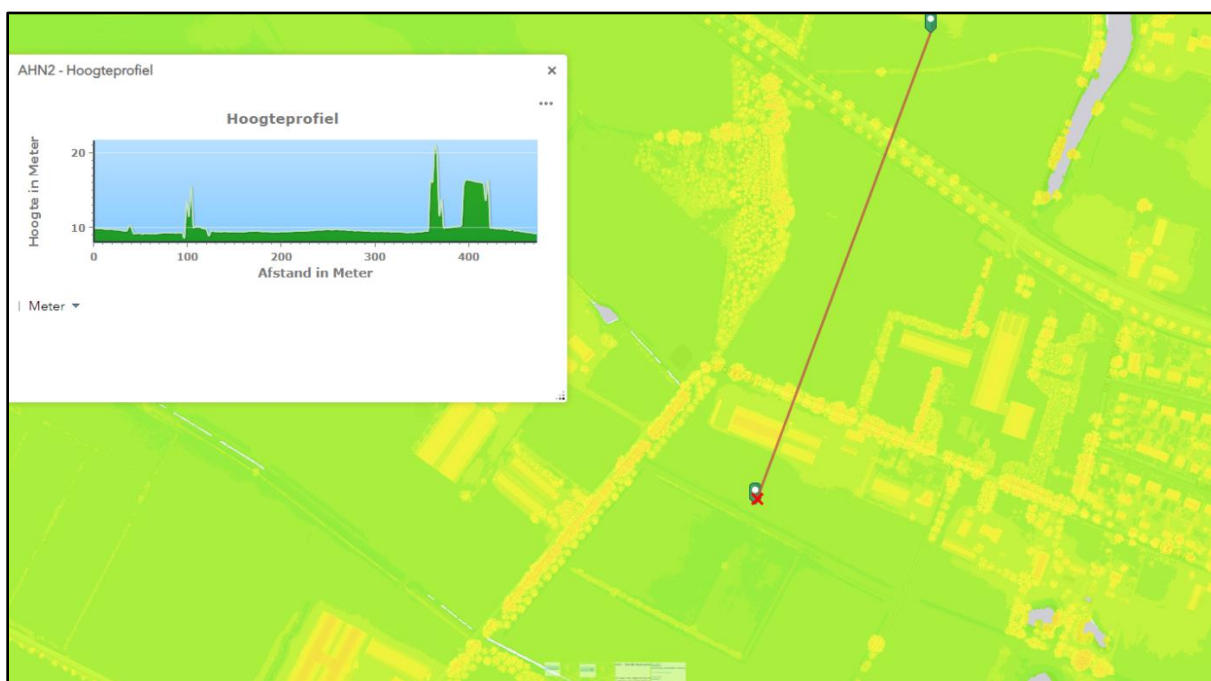
Ten noorden van de Provincialeweg bevinden zich enkele wielen. De samenhang met deze terraswelling wordt echter doorbroken door de Provincialeweg. En de grote afgravingen die afgelopen decennia daar hebben plaatsgevonden voor de zandwinning bij de Kraaijenbergse Plassen.



aanzicht vanaf de weg (Google Maps)



geomorfologische kaart (Kaartbank provincie Noord-Brabant)



hoogteprofiel oost-west en noord-zuid (AHN)

Het voorliggende initiatief ziet op een ontwikkeling zonder verdere fysieke gevolgen voor de aardkundige waarden. Bebouwing vindt plaats op het bestaande bouwperceel. Daarbuiten vinden ontwikkelingen plaats zoals bijvoorbeeld de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen. Dit vindt plaats op het bestaande maaiveld van de agrarische cultuurgronden welke daartoe zijn ingericht. Er vindt geen vergraving of egalisering van gronden plaats. De betreffende aardkundige waarden zullen dan ook niet worden aangetast.

De aanduiding cultuurhistorisch vlak verwijst naar de situering binnen het gebied "Graafse Raam". Hiervoor is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant de volgende beschrijving opgenomen:

Beschrijving algemeen

Het gebied bestaat uit laaggelegen terreinen en hogere ruggen. De laagten waren vanouds onbebouwd; op de hogere terreinen lagen de boerderijen en landgoederen. Het gebied maakte deel uit van de Beerse Maas. Delen van de Peel-Raamstelling liggen in het gebied.

Beschrijving specifiek

Het gebied vormt het oostelijke deel van de Beerse Overlaat en tevens de benedenloop van de Raam. De historische openheid is deels teniet gegaan door recente bosaanplant. Langs de Raam liggen laaggelegen gronden, overwegend agrarisch met afwisselend grasland, bouwland, gemengd bos, struweelbeplanting en in het zuiden kleine rivierduinen. Loodrechte, op de Raam gerichte, rastervormige infrastructuur (1930-1940) met onverharde zandwegen, zandpaden en grintwegen, veelal begeleid door laanbeplantingen. Enkele relictten van hagen. Aan de oostelijke zijde liggen diverse relictten van de Peel-Raamstelling, bestaande uit S- en B-kazematten (1939-1940). Deze kazematten liggen verder van de Raam omdat dit een van de weinige gebieden van de Peel-Raamstelling is waar de inundaties hebben gefunctioneerd. Het gebied maakte deel uit van de Beerse Overlaat. Barendonk en Ossenbroek zijn twee oude landgoederen, gesitueerd op de hogere gronden langs de Raam. De aan elkaar grenzende landgoederen bestaan uit gemengd productiebos, bouwland en grasland, vijvers en waterpartijen, houtwallen en houtsingels. Het geheel wordt door lanen doorsneden. Delen van het bos gaan ten minste terug tot voor 1840, vermoedelijk tot voor 1500. De lanen met beplanting van plataan, eik, paardenkastanje en beuk versterken het landgoed karakter. Op de locatie van de herenboerderij 'De Barendonk' heeft een kasteeltje gestaan en zijn sporen van een grachtenstructuur aanwezig.

Landgoed 'Ossenbroek' is een goed voorbeeld van een landgoed met een jachthuis en een gelijknamige boerderij.

Landgoed Russendaal is een buitenplaats (1864), ten noorden van Mill en ligt ten westen van de Raam. Aan de zuidoostelijke zijde van het huis, en in ontwerp daarop afgestemd, een strak ingericht, kleinschalig park in formele stijl met gracht, gazons, bloembedden, oude bomen, relictten van een vijver, zandwegen, zandpaden en jong productiebos met grove dennen.

De Tongelaar is een oorspronkelijk 13e eeuwse kasteel, gelegen op een dekzandrug tussen de Lage Raam en de Biestgraaf, met een waardevolle structuur bestaande uit een grootschalig open akkercomplex, daar omheen een afwisseling van kleinschalige oude loofbossen, houtwallen, oude akkers en grasland, alsmede een klein park, allen doorsneden met waterlopen, ontwateringsloten en laanbeplanting met eiken. Wegenstructuur met voornamelijk oude zandpaden en zandwegen. Op het landgoed bevinden zich behalve het kasteel enkele pachthoeven en een centraal gelegen bakhuis.

Via de Oude Haven van Grave mondde de Raam vroeger uit in de Maas. De uitmonding in de Maas bij de oude haven van Grave was echter te krap, zeker toen de Raam door de ontginningen in het Peelgebied grotere hoeveelheden water moest gaan afvoeren. Regelmatig overstromden de lage gronden bij Grave. Om deze overlast enigszins te beteugelen werd omstreeks 1900 de Peeldam aangelegd tussen de hogere gronden van de Velper Binnenpolder en de Maasdijk. Het water kon dan via de Horsensche Graaf en de Velpersluis in de Maas worden geloosd, tenminste als de waterstand op de Maas dat toeliet. Bij hoge waterstanden op de Maas kon de Raam zijn water echter niet op de Maas lozen en stroomde het water over de Peeldam via de traverse van de Beerse Maas naar het westen. De situatie werd gecompliceerd toen de sluis in de Maas bij Grave werd aangelegd. In 1927 ging het bestuur van het waterschap akkoord met de plannen van ir. Verloren van Themaat tot bemaling van

het Land van Cuijk. Een gemaal in een nieuw te graven monding van de Raam ten westen van Grave, stroomafwaarts van de sluis, zou deze taak gaan vervullen. In 1929 werd het gemaal Van Sasse in gebruik genomen. Tevens zijn toen de Raam en enkele zijbeken rechtgetrokken, verruimd en van stuwen voorzien.

Waardevolle relaties zijn tussen Graafsche Raam, Peeldijk, schutsluis en Oude Haven van Grave. En de samenhang tussen de Maaswerken en de verbetering van de waterhuishouding van het stroomgebied van de Graafsche Raam. En de relatie tussen de terreingesteldheid en de inrichting en het gebruik van het gebied.

Waarden en kenmerken

Het kasteel de Tongelaar met bijgebouwen;

De boerderij De Barendonk;

De boerderij en jachthuis Ossenbroek;

Het huis Russendaal;

De lanen;

De Graafsche Raam;

Het Van Sassegemaal;

De sluis in de oude haven van Grave;

De nieuwe uitmonding van de Raam;

De dijkrestanten bij Vogelshoek, Nieuw-Gassel en Heihoek;

De dijkrestanten van de Binnenpolder van Velp;

De kazematten van de Peel-Raamstelling

Toetsing de Beerse Overlaat.

De Beerse Overlaat is een vroegere verlaging in de dijk van de linkeroever van de Maas tussen de dorpen Gassel en Linden (zie bijgaande figuur).

De naam Beerse Overlaat werd oorspronkelijk gebruikt voor twee natuurlijke lage oeverdelen van de Maas tussen Gassel en Linden die bij de dijk aanleg in de 16e eeuw ingericht zijn als lage dijkvakken. Afgeleid hiervan werd de naam Beerse Overlaat ook eeuwenlang gegeven aan de overlaatbedding, droge noodbedding die enkele kilometers breed en ruim 40 kilometer lang was en liep van Beers tot noordelijk van 's-Hertogenbosch. Die overstroombeding was een rivierpolder die 's winters tijdens hoogwater onderliep en dan een tijdelijke rivier vormde. Men noemde dat gewoonlijk de Beersche of Beerse Maas. De Beerse Overlaat betekende voor de bewoners een last door de frequente overstromingen die er het gevolg van waren. Bij de aanleg van de spoorlijn Nijmegen-Venlo is de kleinere overlaat gedicht en erfde de andere overlaat de naam Beerse Overlaat. Deze overlaat is in 1942 gesloten.

Regels water en bodem

De artikelen 5.20 tot en met 5.26 uit de Omgevingsverordening zijn overgenomen uit de voormalige Wet bodembescherming.

- Artikel 5.20 OV Voorafgaand onderzoek bij bouwactiviteit;
Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit is in paragraaf 4.9 van deze motivering nader toegelicht;
- Artikel 5.21 Verbod bouwactiviteit mobiele verontreinigingssituatie;
Niet van toepassing. Zie onderbouwing 5.20;
- Artikel 5.22 OV Milieubelastende activiteit met gevolgen voor het watersysteem;
Het plan betreft een omschakeling van een voormalige intensieve veehouderij. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze functiewijziging gevolgen zal leiden tot milieubelastende activiteiten die gevolgen hebben voor het watersysteem.;
- Artikel 5.23 Milieubelastende activiteit bodemsanering met risico voor het grondwater
Er is in het kader van dit plan geen sprake van een bodemsanering. Daarom is artikel 5.23 niet van toepassing.
- Artikel 5.24 Verbod op rechtstreeks lozen in grondwater;
In artikel 12.1 van dit TAM-Omgevingsplan is een verbodsbepaling opgenomen voor het rechtstreeks lozen in grondwater.
- Artikel 5.25 Lozing van verontreinigd grondwater op of in de bodem;
In artikel 12.2 van dit TAM-Omgevingsplan is een regeling opgenomen over de lozing van verontreinigd grondwater op of in de bodem.
- Artikel 5.26 Historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico;
Op de locatie is geen historische bodemverontreiniging bekend. Daarom is artikel 5.26 niet van toepassing.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan inpasbaar is binnen de provinciale beleidsregels.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in de Structuurvisie Cuijk 2030 en in diverse sectorale beleidsregels. Hierna volgt een uiteenzetting van het gemeentelijke beleid en wordt verantwoord hoe de ruimtelijke ontwikkeling zich tot dit beleid verhoudt.

3.4.1 Structuurvisie Cuijk 2030

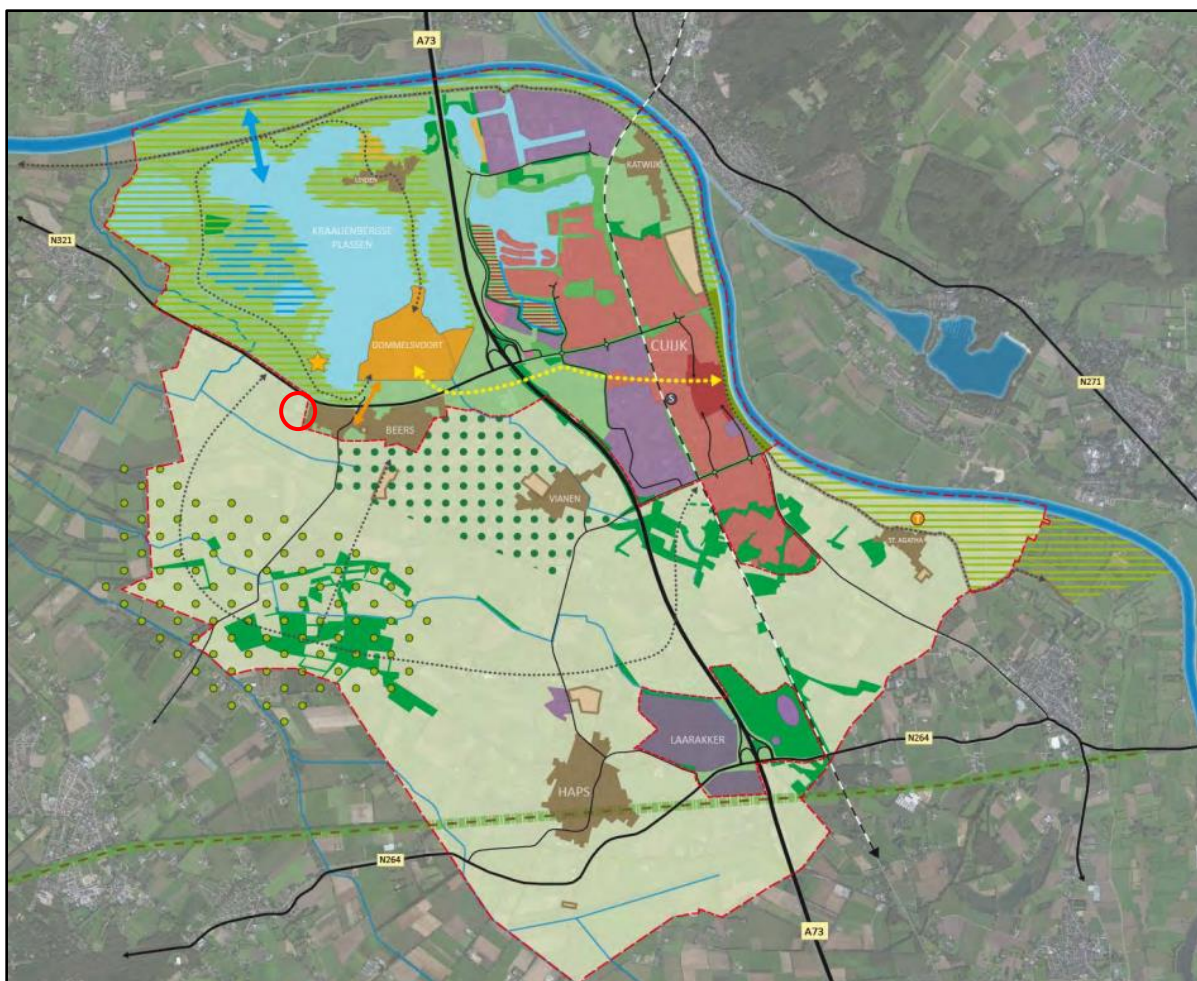
In de Structuurvisie (2017) geeft de gemeente haar ruimtelijke visie op de ontwikkeling van haar grondgebied voor de langere termijn. Ingestoken wordt op de ruimtelijke doorvertaling van de Strategische visie van Cuijk aan de hand van de thema's: Wonen en leefbaarheid, Recreatie en toerisme en Werken en economie.

De Structuurvisie biedt het gemeentebestuur onder meer een toetsingskader voor beoordeling van ontwikkelingen die niet passen binnen geldende bestemmingsplannen. De gemeente wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

Het plangebied is gesitueerd binnen het Vitaal landelijk Cuijk en grenst direct aan het Dynamisch Cuijk. De ambitie voor Vitaal landelijk Cuijk wordt omschreven als 'een multifunctioneel buitengebied waarin functies niet met elkaar concurreren, maar in samenhang bijdragen aan een vitaal en leefbaar platteland waar agrariërs goed kunnen boeren, de natuur gedijt en recreanten kunnen genieten van al het moois. '

Voor onderhavig plan is vooral relevant het vraagstuk van de Vrijkomende agrarische bebouwing. Hierover is in de Structuurvisie opgenomen dat vanuit een positieve grondhouding zal worden meegedacht over perspectieven en initiatieven van deze bedrijven, onder de voorwaarde dat er geen extra belemmeringen ontstaan voor bestaande agrarische bedrijven en de directe leefomgeving. Voorkomen dient te worden dat zich hier bedrijvigheid ontwikkelt die qua aard en schaal meer thuishoort op een bedrijventerrein.

Met dit plan wordt invulling gegeven aan de herbestemming van de voormalige KI Beers naar de Eiwitcampus, een innovatief concept gericht op duurzame agrarische ontwikkeling. Deze hoort thuis en is gebonden aan het buitengebied.



Structuurvisie Cuijk 2030 [Gemeente Cuijk]

3.4.2 Economische visie, Land van Cuijk 2040, Voeding & gezondheid voor mens en dier

Op 17 oktober 2024 heeft de gemeenteraad de 'Economische visie, Land van Cuijk 2040, Voeding & gezondheid voor mens en dier' vastgesteld, waarin de volgende 9 kernopgaven zijn benoemd:

"A. Focus op economische sectoren

We zetten in op duurzame groei en doorontwikkeling van onze topsectoren Agri, Food, Tech en Health, met name door bij te dragen aan de versterking van het economisch ecosysteem van bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheden. Ook willen we zorgen voor toekomstbestendige centrumgebieden in de grotere kernen, bijvoorbeeld door actualisering van de detailhandelsvisie en het opstellen van koersdocumenten voor de belangrijkste centrumgebieden met een integraal plan van aanpak.

Kernopgaven

1. Doorontwikkeling en duurzame groei van de sectoren agri, food, tech & health
2. Aantrekkelijke en toekomstbestendige centrumgebieden

B. Aantrekkelijk vestigingsklimaat

We zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en instellingen in onze gemeente. Dat doen we door middel van maatregelen en acties gericht op een betere aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt, inzet op technisch onderwijs, verbetering van de bereikbaarheid van werklocaties, het creëren van een aantrekkelijke woon en leefomgeving en het verbeteren van onze dienstverlening aan het bedrijfsleven.

Kernopgaven

1. Aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt
2. Bereikbaarheid en mobiliteit
3. Aantrekkelijke woon en leefomgeving
4. Facilitering en dienstverlening

C. Toekomstbestendige en duurzame werklocaties

We willen, onder voorwaarden, ruimte bieden aan toekomstbestendige economische groei. Dat doen we in de eerste plaats door uitgifte van resterende gronden, revitalisering en herstructurering van bestaande werklocaties en onderzoek naar de mogelijkheden om bestaande bedrijventerreinen te optimaliseren/schuifruimte te creëren. Met nieuwe regelgeving en transparante toetsingskaders willen we ook ruimte bieden voor nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. Vanwege trends en ontwikkelingen en een mismatch in aangeboden en gevraagde typen werklocaties, is in de toekomst uitbreiding van op maat gesneden planaanbod noodzakelijk, om onze toekomstbestendige economie te behouden. In meerdere stappen onderzoeken we de behoefte, type bedrijvigheid en locaties. Tenslotte steunen we de vorming van campussen in onze gemeente.

Kernopgaven

1. Ruimte voor duurzame economische groei bedrijventerreinen
2. Ruimte voor nieuwe economische dragers in het landelijk gebied
3. Campusvorming

Toetsing

De ontwikkeling van de Eiwitcampus past in het Economische visie Land van Cuijk 2040. Het concept van de Eiwitcampus draagt bij aan de kernopgave 'Doorontwikkeling en duurzame groei van de sectoren agri, food, tech & health', waarbij de gewenste aansluiting van het onderwijs op de arbeidsmarkt kan worden bereikt. Het ontwikkelen van campussen wordt concreet benoemd in de visie. De Eiwitcampus ligt op een goed bereikbare locatie.

3.4.3 Perspectief landbouw Land van Cuijk, Samen slim, betrokken en gezond

De gemeente Land van Cuijk werkt samen met diverse partijen in het landelijk gebied aan een Perspectief voor de landbouw. In de versie van 11 september 2024 geeft de gemeente de volgende missie aan:

Het Land van Cuijk is een gebied waar innovatieve voedselmakers samenwerken aan de productie van gezond en betaalbaar voedsel, in balans met de omgeving. Een goed woon, werk,- en leefklimaat in de buurt en in Europees verband. Alleen samen in Europa, Nederland en Noord-Brabant, kunnen we de opgave voor voedselzekerheid en klimaat aan. Als grootste agrarische gemeente van Noord-Brabant, nemen we graag een leidende en inspirerende

positie in. Naast onze dagelijks voeding, leveren onze omgevingsbewuste boeren duurzaam geproduceerde energie, zorg, woonruimte, recreatieve voorzieningen en dragen ze bij aan het beheer van ons veelzijdige landschap. Samen werken aan een vitaal landelijk gebied. Voor de gezondheid van mens, dier en natuur. Daar mogen we best trots op zijn. Land van Cuijk boert bewust.

Voor de Maasoeverwal (buiten het gebied Maasheggen), waar het plangebied Eiwitcampus ligt, is het volgende perspectief opgenomen:

‘De gronden van de oeverwalzone hebben een hoge natuurlijke bodemvruchtbaarheid. Bovendien houdt de kleiige en zavelige bodem het water relatief goed vast waardoor minder snel last wordt ervaren van droogte. Het vormt daarom een sterk gebied voor grondgeboden vormen van landbouw, zoals akkerbouw, tuinbouw en boomteelt. Dit gebied is bij uitstek divers. Voor elke vorm van landbouw is hier plek en we stimuleren samenwerkingsverbanden om kringlopen te sluiten en samen projecten voor waterberging op te zetten. In deze zone zitten innovatieve bedrijven in de agrofood en agritech dicht bij elkaar. Hier liggen de kansen voor goede samenwerkingen, experimenten met nieuwe technieken en de doorontwikkeling van verschillende vormen van kringlooplandbouw. Meer dan elders ligt de nadruk op natuur inclusieve landbouw, versterken van de relatie tussen boer en burger en stimuleren van kringlopen en korte ketens. De transitiezone kan ook geschikt zijn voor experimenteerruimte binnen de landbouw.’

Daarnaast is aanvullend voor de kernrandzones, zoals de Eiwitcampus in de kernrandzone van Beers, het volgende perspectief opgenomen:

‘In de kernrandzones streven we naar een multifunctioneel platteland met veel ruimte voor sport en bewegen en een goede luchtkwaliteit. Rond de dorpskernen streven we naar grondgebonden vormen van (kringloop)landbouw, maar ook naar allerlei vormen van landbouw die bijdragen aan een sterkere band tussen agrarische sector en de rest van de samenleving. Daarom geven we ruim baan aan nieuwe vormen van (agrarische) economie. Voor agrariërs zien we veel kansen voor verbreding van de bedrijfsvoering, die meer gericht is op consumenten of maatschappelijke diensten.’

Toetsing

De ontwikkeling van de Eiwitcampus past goed in het perspectief van de toekomstige landbouw dat de gemeente Land van Cuijk voor ogen heeft. Juist in de kernrandzones op de maasoeverwal is ruimte voor nieuwe vormen van (agrarische) economie, experimenten en innovatieve bedrijven in de agrofood en agritech. Precies wat de Eiwitcampus verder wil ontwikkelen.

3.4.3 IDOP Beers

In 2010 heeft de gemeenteraad van Cuijk het Integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP) Beers vastgesteld. In het IDOP staat omschreven wat er moet gebeuren Beers nu en in de toekomst leefbaar te houden. De visie op Beers is onderverdeeld in een aantal thema's, waaronder de thema's 'Werkgelegenheid' en 'Buitengebied en toerisme en recreatie'. Ten aanzien van werkgelegenheid is in de visie aangegeven dat de toekomst ervan voor een deel weer in het buitengebied ligt. De opgave voor het buitengebied is om een gevarieerde bedrijvigheid te realiseren, die bijdraagt aan de recreatieve aantrekkelijkheid en de landschappelijke kwaliteit. Ten aanzien van het buitengebied streeft Beers naar een gevarieerd en multifunctioneel buitengebied. Het buitengebied is een combinatie van werkgelegenheid en recreatief medegebruik. Ten zuiden van Beers ligt het accent op de agrarische sector, verbrede agrarische

activiteiten en kleinschalige recreatieve functies. Ten noorden van Beers ligt het accent op recreatie rondom de Kraaijenbergse plassen.

Verantwoording

Het plangebied is gelegen ten westen van Beers, direct tegen de bebouwde kom, ten zuiden van de Provinciale weg N321. Het KI station ligt juist in het gebied waar het accent op de agrarische sector ligt. Het betreft hier een VAB locatie. Met het voorliggende plan wordt aangesloten op de visie om agrarisch gerelateerde bedrijvigheid en onderzoeksfaciliteiten in de vorm van de Eiwitcampus op dergelijke locaties te faciliteren. Gelet op het belang van de Agrifood sector in de regio is dit voor deze bedrijvigheid een aantrekkelijke optie. Gelet op de visie uit het IDOP past de beoogde ontwikkeling binnen dit streven.

3.4.4. Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling. Om de kwaliteit in het landelijk gebied te versterken heeft de Provincie Noord-Brabant het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. De provincie biedt ruimte aan een gemeente over hoe de uitvoering van dit principe wordt aangepakt.

De gemeente Land van Cuijk beschikt na de herindeling van 2022 over een eigen Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap uit 2023: Ruimte. Mensen. Toekomst. De gevraagde kwaliteitsimpuls is van toepassing bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het betreft bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen planmatige ontwikkelingen en niet-planmatige ontwikkelingen:

- Met de niet-planmatige ontwikkelingen wordt bedoeld op min of meer op zichzelf staande (beperkte) ontwikkelingen in het landelijk gebied, zoals vergrotingen of vormveranderingen van agrarische bouwvlakken of andere functies, en omschakeling van functies.
- Met de planmatige ontwikkelingen wordt bedoeld op de meer omvangrijke en samenhangende ontwikkelingen zoals de realisatie van bedrijventerreinen, woongebieden, sportterreinen, infrastructuur en (grote) locaties voor duurzame energie middels zonnenvelden of windturbines. De regeling kwaliteitsverbetering landschap is van toepassing op de delen van deze grotere ontwikkelingen die in het landelijk gebied worden ontwikkeld.

Voorwaarde is dat de benodigde kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het leefbare landschap.

Met een herbegrenzing van zone 1 en zone 2 naar stedelijk gebied zal sprake zijn van een planmatige ontwikkeling in het landelijk gebied. Bij stedelijke ontwikkelingen is de basisinspanning voor de landschappelijke tegenprestatie bepaald per m² op 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Op basis van de Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Land van Cuijk wordt voor zogenaamde B-locaties (waaronder Beers) een uitgifteprijs gehanteerd van €120-135,-/m². Naast de 1%-bijdrage wordt bij uitbreidingslocaties van de kernen, tevens een bijdrage van € 8.000,- per woningequivalent gevraagd. In dit geval gaat het niet om uitbreiding van een woonwijk met reguliere voor iedereen beschikbare woningen, maar

(tijdelijke) wooneenheden die integraal deel uitmaken van het bedrijfsconcept van de campus. Deze bijdrage is dus al verdisconteerd in de uitgifteprijs van de bedrijfsgrond.

Kanttekening die gemaakt kan worden is dat de uitgifteprijs gebaseerd is op bouwrijp gemaakte grond die door de gemeente uitgegeven wordt. Hier is sprake van particuliere grond die voor rekening van de eigenaar al ontwikkeld en verder ontwikkeld zullen worden. Voor de te hanteren uitgifteprijs wordt in dit geval daarom uitgegaan van een bedrag van €120,-/m².

In dit geval heeft het beoogde bedrijventerrein van zone 1 en zone 2 een omvang van 40.780 m². Dit betekent dat er een inspanning gevraagd wordt van:

- 40.780 m² * €120,- = €4.893.600,-
- 1% = €48.936,-

De gemeente Land van Cuijk heeft op 2 februari 2023 de Nota Grondbeleid 2023 vastgesteld, met onder andere de Nota Kostenverhaal 2023 als bijlage. Tussen de Nota Kostenverhaal 2023 en onderhavige Regeling kwaliteitsverbetering landschap (RKL) bestaat een relatie. Namelijk in de situatie dat de berekende benodigde kwaliteitsverbetering volgens de RKL niet fysiek kan plaatsvinden door de initiatiefnemer, wordt een bijdrage gevraagd. Deze bijdrage wordt gestort in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit. Deze Voorziening is in werking gesteld via van de Nota Kostenverhaal. Ook financiële bijdragen gekoppeld aan ontwikkelingen in de kernen, worden hieraan afgedragen.

De kwaliteitsverbetering wordt verder geleverd aan de hand van de volgende elementen:

- Oplossing van een ruimtelijk probleem van de VAB locatie van het voormalige KI station;
- Het saneren van een locatie voor intensieve veehouderij, tegen de bebouwde kom van Beers;
- De positieve bijdrage aan de uitstraling van het profiel van de regio als Agrofood Capital door de Eiwitcampus;
- De bijzondere innovatieve bijdrage aan de verduurzaming van de agrarische sector;
- De ruimtelijke kwaliteitsslag die beoogd wordt met de bebouwing en inrichting van het perceel;
- Hoge eisen aan het oprichten bebouwing in de vorm van het stedenbouwkundig toetsingskader en de architectonische uitwerking;
- De goede landschappelijke inpassing van het complex.

Voor de planontwikkeling van de Eiwitcampus is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (externe bijlage). In paragraaf 2.3. is de landschappelijk inpassing nader toegelicht. Deze landschappelijke inpassing moet gezien worden als de basisinspanning voor een goede inpassing in de omgeving. Deze landschappelijke inpassing is geborgd in de regels van het Tam-omgevingsplan.

Voor de benodigde aanvullende investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap zal het volledige vereiste bedrag van € 48.936,- gestort worden in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Land van Cuijk.



Landschappelijke inpassing van de Eiwitcampus

4. Milieuaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- milieueffectrapportage;
- milieubelastende activiteiten;
- geluid;
- geur;
- luchtkwaliteit;
- bodem;
- waterkwaliteit;
- omgevingsveiligheid.

4.2 Beschermen van de gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. In artikel 2.1 lid 4 van de wet is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor milieueffectrapportage, milieubelastende activiteiten, geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, waterkwaliteit en omgevingsveiligheid. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door. Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben.

Verantwoording

Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

Geitenhouderij

In de nabijheid van het plangebied Eiwitcampus is een geitenhouderij aanwezig aan de Provincialeweg 13 Beers.

Er bestaan geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten over de gezondheidsrisico's van geitenhouderijen voor omwonenden. Bestaande onderzoeken tonen geen causaal verband aan tussen een verhoogd gezondheidsrisico en het wonen in de omgeving van een veehouderij. Recent is er wel een vervolgonderzoek afgerond naar longontstekingen rond geitenhouderijen (VGO-III). Hierin is gekeken of er een verband is te leggen tussen patiënten die met longontstekingen bij hun arts kwam binnen 2 km van een geitenhouderij of binnen 1 km van een pluimveehouderij. Uit het onderzoek bleek er geen verband met pluimveehouderijen, maar de hypothese dat er een verband is met de geitenhouderij is niet uit sluiten. Er is hiervoor een bureaustudie gedaan welke bacteriën, schimmels, protozoa en virussen op een geitenbedrijf aanwezig kan zijn en vervolgens is bij omwonenden die met longklachten bij de dokter kwamen in de nabijheid van geitenhouders keel en neusswabs afgenomen en ook bij de geitenhouders zelf, personeel en omwonende zonder klachten. Op de geitenbedrijven zelf zijn daarna ook monsters genomen van de geiten zelf (neus- en keelwabs), mestmonsters, mestopslagmonsters en monsters van voer, melk en drinkwater. Tenslotte zijn luchtmonsters genomen op en rond het bedrijf en nabij de omwonende. Het betroffen in totaal 108 patiënten, 100 geitenhoeders en 956 controlepersonen. Een aantal bacteriën die longontsteking kunnen veroorzaken en voorkwamen bij de patiënten zijn ook in stallucht gemeten, maar tonen geen oorzakelijk verband aan. Er zijn geen directe verbanden gevonden tussen bedrijfsfactoren of koppelingen met de geitenhouderij versus de patiënt, maar bacteriën die voorkomen zijn wel gevonden bij de patiënten. De aanbeveling is dan ook om de incidentie van longontsteking bij omwonenden van geitenhouderijen te blijven monitoren en de epidemiologische studies de komende jaren een vervolg te geven.

Er is dus geen aantoonbaar bewijs dat toekomstige bewoners van het plangebied specifieke gezondheidsrisico's zullen lopen vanwege de omliggende veehouderijen (zie ook de uitspraak van de Raad van State in een zaak in de gemeente Gilze-Rijen Uitspraak 202202263/1/R2 www.raadvanstate.nl).

Het is dus niet met voldoende zekerheid is te zeggen dat wonen en werken nabij een geitenhouderij gevolgen van enige betekenis voor de gezondheid met zich meebrengen.

De gezondheidsrisico's zijn dus nog niet duidelijk genoeg. Daarnaast zullen groepen met een verhoogd gezondheidsrisico niet of nauwelijks op de campus werken en wonen. En is het wonen voor de individuele medewerkers een tijdelijke aangelegenheid. Bovendien is de omvang van de meeste wooneenheden beperkt (minder dan 50 m²) en dus minder geschikt voor gezinnen met kinderen. Ouderen zullen hier niet gaan wonen omdat zij geen medewerker zijn. Met andere woorden: de specifieke eigenschappen van de woonvorm op de Eiwitcampus maken het dat kwetsbare personen daar niet of nauwelijks zullen wonen. Gezien de aard van de werkzaamheden zullen medewerkers op projectbasis op de campus wonen. Het is onwaarschijnlijk dat bewoners vele jarenlang op de campus zullen wonen. Eventuele gezondheidsrisico's, welke überhaupt niet wetenschappelijk onderbouwd zijn, zullen zich dus slechts tijdelijk voordoen.

4.3 Milieueffectrapportage

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.)

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Voor het project Eiwitcampus is een mer-beoordelingsnotitie opgesteld (externe bijlage, Derks Advies, 6 januari 2025).

Op basis van voorgaande informatie kunnen we stellen dat het opstellen van een milieueffectrapportage voor de voorgenomen activiteiten niet nodig is. De effecten voor het milieu zijn in deze aanmeldingsnotitie inzichtelijk gemaakt.

In onderstaande tabel zijn de behandelde milieuaspecten opgenomen met daarin aangegeven of de voorgenomen activiteit wel of geen significant negatief effect heeft op deze milieuaspecten.

Milieuaspecten	Significant effect?	Opmerkingen
Lucht	Nee	De emissie draagt niet in betekenende mate bij aan de achtergrondwaarde. Voor stikstofoxiden en fijnstof neemt de depositie niet toe.
Geluid	Nee	Er zijn geen negatieve effecten naar de omgeving te verwachten.
Stikstofdepositie	Nee	Op het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied de Sint Jansberg vind geen significante depositietoename plaats.
Bodem(kwaliteit)	Nee	Er wordt voldaan aan een verwaarloosbaar bodemrisico.
Afvalstoffen	Nee	Er ontstaan geen bijzondere afvalstoffen.
(Afval)water	Nee	De hoeveelheid afvalwater is inherent aan het gebruik.
Energie	Nee	Het energieverbruik is inherent aan het gebruik.
Verkeer en vervoer	Nee	Het minimaliseren van het aantal transportkilometers voor eigen vervoer maakt deel uit van de standaard bedrijfsvoering, aangezien transportkilometers een kostenpost zijn voor het bedrijf.
Veiligheid	Nee	Er worden geen bijzondere gevaarlijke stoffen opgeslagen.
Flora en fauna	Nee	Er wordt geen verstoring verwacht, er zijn geen waarnemingen van bijzondere soorten welke door de planontwikkeling verstoord worden.
Landschap	Nee	De landschappelijke waarden in het gebied worden niet aangetast door de beoogde planopzet.
Archeologie	Nee	Het te ontgraven terreindeel is volgens het archeologisch onderzoek niet van hoge verwachting.

In het onderhavige geval is naar opvatting van de initiatiefnemer geen sprake van bijzondere omstandigheden. De voorgenomen activiteit heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

4.4 Milieu algemeen

Op het bedrijf is vanuit de oude KI nog een vergunning aanwezig voor 80 fokstieren (overig rundvee) en een gebruiksvloeroppervlakte van circa 3.500 m² dierenverblijven ten behoeve van intensieve veehouderij. Binnen deze gebruiksvloeroppervlakte wenst de Eiwtcampus in de toekomst een flexibele bestemming te verkrijgen waarin is opgenomen dat er verschillende mogelijkheden van dierhuisvesting voor onderzoeksdoeleinden binnen de emissieplafonds mogelijk zijn. Het gaat echter niet om een veehouderij als bedoelt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant (OV veehouderij = milieubelastende activiteit, gericht op het houden van landbouwhuisdieren, als bedoeld in artikel 3.200 van het Besluit activiteiten leefomgeving, met uitzondering van paarden), maar een onderzoeksfaciliteit. Emissies zullen altijd 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.

4.5 Milieubelastende activiteiten

Een inventarisatie naar de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten, specifiek ten aanzien van bedrijven, in de directe omgeving van het plangebied (of andersom) is noodzakelijk. In een passage wordt aangegeven of ter plaatse voldoende afstand in acht wordt genomen ten opzichte van omliggende milieubelastende activiteiten. De VNG biedt met het (concept) 'servicedocument' een hulpmiddel waarmee kan worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied inpasbaar is. De VNG-uitgave Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022 kan worden gezien als de opvolger van de VNG-uitgaven Bedrijven en milieuzonering 2009.

Verantwoording

Een onderzoekslocatie in deze vorm is niet opgenomen in de VNG brochure. Ook kan niet exact aangegeven worden welke bedrijfsactiviteiten zich hier vestigen. In algemene zin betreft het activiteiten die gerelateerd zijn (praktijk)onderzoek naar verduurzaming van landbouwkundige methoden. Vanwege het innovatieve karakter is op voorhand niet exact bekend welke activiteiten dat zijn. Dit zijn activiteiten als: research, praktijkonderzoek door het telen van gewassen en/of houden van dieren. Hiertoe wordt studieruimtes, laboratoria, werkplaatsen en veldopstellingen gebruikt. Alsmede vormen van bedrijvigheid die hieraan aan gerelateerd zijn (ontwikkeling, ontwerp van agrarische productiemiddelen). Nadrukkelijk hebben deze activiteiten geen betrekking op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door middel van het houden van dieren en/of telen van gewassen. Een agrarisch productiebedrijf in traditionele zin is hier niet toegestaan.

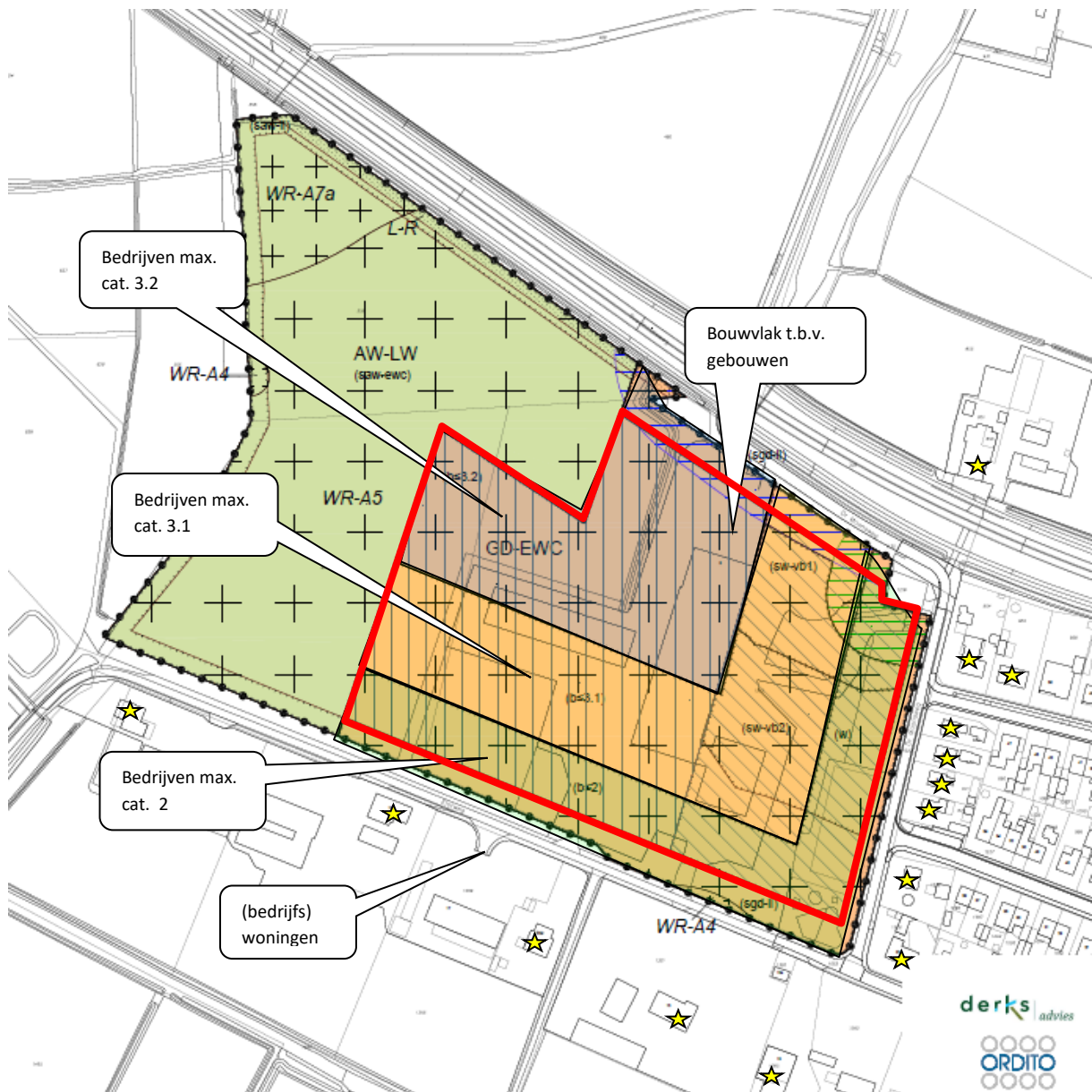
Verder zullen de activiteiten een educatief, onderwijskundig en informatief karakter hebben. Daarbij zullen (groepen) mensen ontvangen worden die bijdragen aan de ontwikkeling van de campus of kennis komen nemen van het concept. Hiertoe worden op de campus ontvangstruimtes en studieruimtes ontwikkelt.

Ter regulering en beheersing van de externe effecten van de campus op de omgeving, wordt het principe van inwaartse ruimtelijke zonering toegepast. Dit houdt in dat activiteiten met de grootste externe effecten (geluid, geur, stof, gevaar) op de omgeving, zich alleen op voldoende afstand van woningen van derden kunnen vestigen. Activiteiten met minder externe effecten kunnen zich op kortere afstand vestigen op het terrein.

Vanwege de situering ten opzichte van de woningen in de bebouwde kom van Beers en omliggende woningen, worden alleen activiteiten tot maximaal milieucategorie 3 toegestaan. Deze activiteiten hebben een richtafstand van maximaal 100 meter ten opzichte van een rustige woonomgeving. De activiteiten met de grootste externe effecten

Rond de campus zijn woningen gesitueerd op een afstand van minimaal 50 meter van het bestaande bouwperceel. Dit is de bebouwde kom van Beers en de (bedrijfs)woningen aan de Elstweg en de Provincialeweg. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat van deze woningen is in het bestemmingsplan de locatie onderverdeeld in drie zones waar activiteiten zich kunnen vestigen. Voor de milieuzonering is een regeling opgenomen dat er milieubelastende activiteiten zijn toegestaan vergelijkbaar met de milieucategorieën 1 t/m 3.2. (afhankelijk van de afstand) uit de VNG brochure bedrijven en milieuzonering. Daarbij gelden richtafstanden van respectievelijk 30, 50 en 100 meter. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat

de externe effecten van de campus binnen de grenzen van het eigen terrein blijven, en wordt het woon- en leefklimaat van de omgeving afdoende beschermd.



milieuzonering en bouwmogelijkheden

Als hoofdfunctie voor de campus is gekozen voor de functie "Gemengd – Eiwitcampus". De keuze voor een functie "Gemengd" maakt duidelijk dat er geen sprake is van een "gewoon" bedrijf of agrarisch bedrijf. Vanwege de beoogde flexibiliteit is er sowieso een mengeling van activiteiten gewenst. Binnen de hoofdfunctie zijn allerlei activiteiten mogelijk op het gebied van innovatie in biobased economy, circulaire landbouw en duurzame energie: onderzoek, laboratoria, onderwijs, onzelfstandige kantoren, ondergeschikte horeca, productiegebonden detailhandel, huisvesting medewerkers. Daarnaast zijn bouwwerken en ondersteunende voorzieningen voor duurzame energie en permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.

Er wordt dus geen bedrijvenlijst toegevoegd. Bevi-bedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn wel uitgesloten.

4.6 Geluid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.)

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Bruidsschat

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidsgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidsproductieplafond

De Omgevingswet werkt met geluidsaandachtsgebieden. De omvang van de geluidsaandachtsgebieden wordt bepaald op basis van berekeningen en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde mogelijk worden overschreden. De wijze waarop het gebied moet worden bepaald is opgenomen in de Aanvullingsregeling Geluid (Arg).

De bepaling van een geluidsaandachtsgebied is afhankelijk van de juridische status van de bron. Als een geluidsproductieplafond is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van de gegeven

bij vaststelling daarvan. Dit betreft met name rijkswegen, hoofdspoorwegen, provinciale wegen en industrieterreinen. Hetzelfde geldt voor een waterschapsweg, lokale weg of lokale spoorweg als daarvoor een geluidsproductieplafond is vastgesteld. Als geen geluidsproductieplafond is vastgesteld wordt gebruik gemaakt van basisgeluidsemissies voor die bronnen.

Basisgeluidemissie

Met het invoeren van de Omgevingswet wordt de basisgeluidemissie (BGE) geïntroduceerd. De basisgeluidemissie is een instrument op de geluidsproductie van lokale bronnen te monitoren. Daarnaast wordt het ook gebruikt om het geluidsaandachtsgebied te bepalen.

Voor alle bronnen die buiten de bovengenoemde geluidsproductieplafond-systematiek vallen wordt onder de Omgevingswet een BGE vastgesteld om zo de geluidsproductie vast te leggen en te monitoren. Het gaat in dit geval om gemeentelijke wegen, waterschapswegen en lokale spoorwegen als daarvoor geen geluidsproductieplafond is vastgesteld. Het BGE wordt in ieder geval vastgesteld voor wegen met een intensiteit hoger dan 4.500 motorvoertuigen per etmaal. De verplichting voor de overige wegen vanaf een intensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal wordt pas later van kracht, namelijk 1 januari 2026.

Verantwoording

Wegverkeerslawaaï

Het plan ziet deels op de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van wooneenheden of andere geluidgevoelige gebouwen. Op het terrein wordt de mogelijkheid gerealiseerd voor het tijdelijk huisvesten van bezoekers/medewerkers. De wooneenheden maken deel uit van het complex en zijn op basis van de Omgevingswet beschermd tegen geluidhinder.

De exacte locatie van de wooneenheden zijn nog niet bekend, behalve dat deze in zone 1: de parkzone gesitueerd worden.

Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (opgenomen in de bijlagen bij de toelichting). In verband hiermee, dient te worden getoetst aan de eisen volgens de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Omdat de ligging nog niet exact bekend is, zal worden gewerkt met geluidcontouren, zodat op een later tijdstip de locatie van de geluidgevoelige bestemmingen kan worden bepaald.

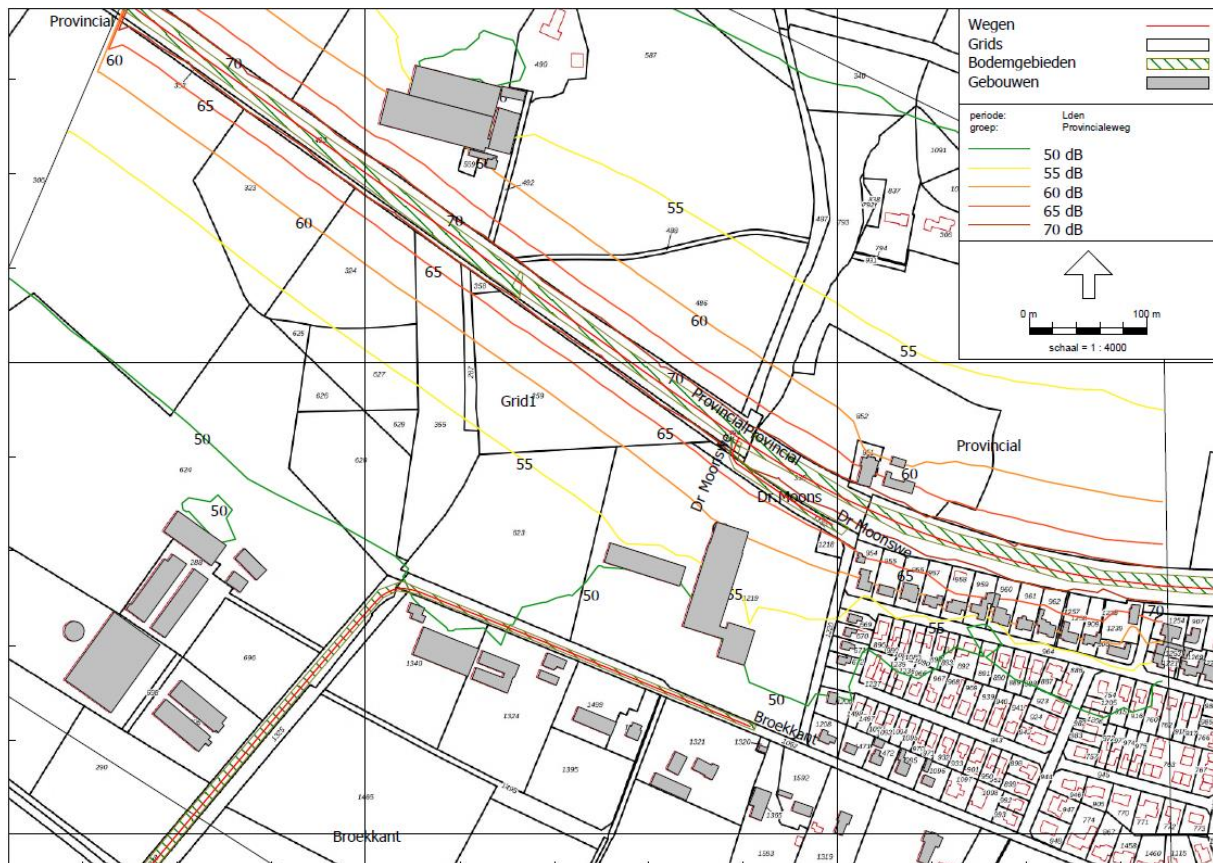
De locatie is gesitueerd in het invloedsgebied van de Provincialeweg, Dr. Moonsweg en de Broekkant. De overige wegen liggen op een dusdanige afstand van de woning of hebben een dermate lage verkeersintensiteit, waardoor deze niet meegenomen hoeven te worden. In deze rapportage zijn de geluidscontouren (wegverkeer) op de locatie worden bepaald. Deze resultaten worden vervolgens getoetst aan de normering volgens het Bkl.

Aan de hand van de verkeersgegevens zijn de geluidsbelastingen bepaald. Toetsing aan de grenswaarden geschiedt per type weg (gemeentelijke wegen/provincialeweg). De berekeningen zijn uitgevoerd op een maatgevende waarnemingshoogte van 5.0 m.

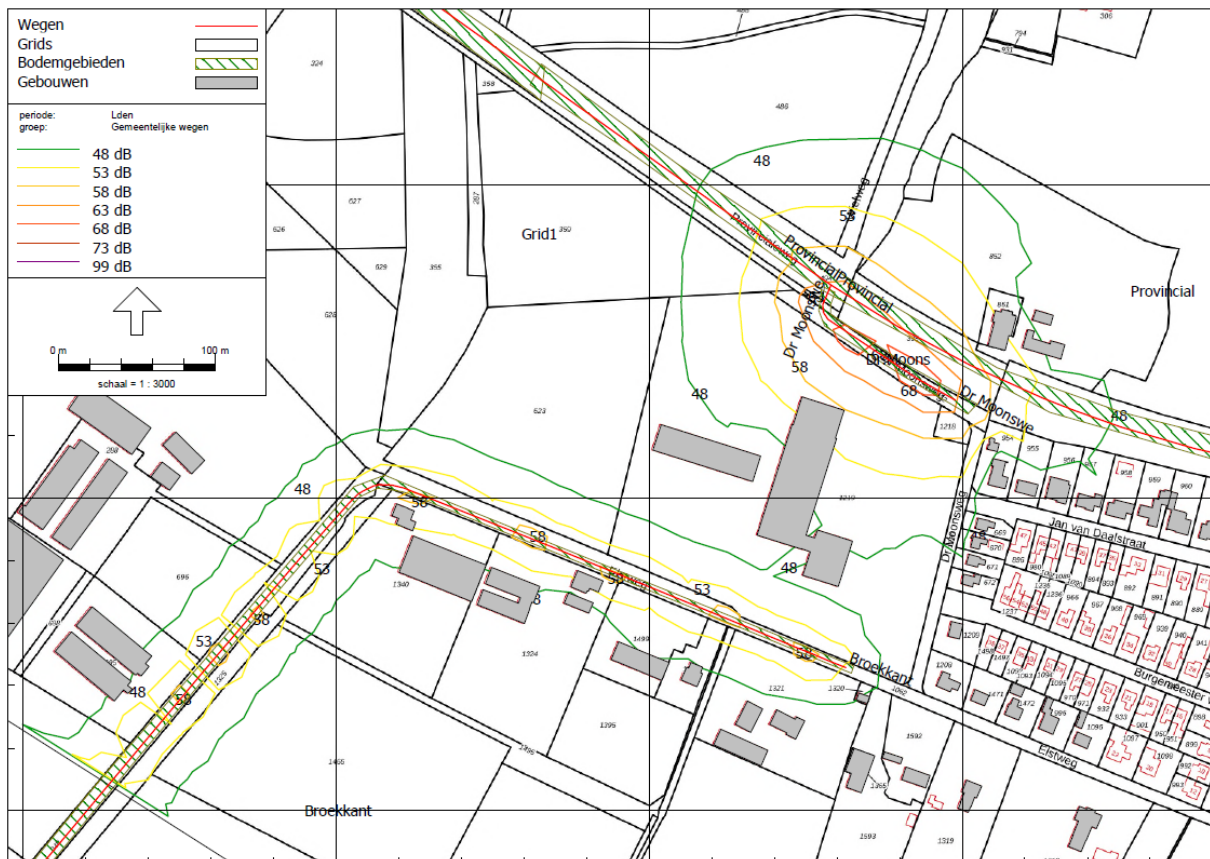
Op basis van de genoemde afstanden kan worden bepaald, waar de woningen worden geprojecteerd.

Voor de wooneenheden geldt ten gevolge van de Provincialeweg een standaardwaarde van 50 dB en een grenswaarde van 60 dB. Voor de gemeentelijke wegen geldt een standaardwaarde van 53 dB en een grenswaarde van 70 dB.

Maatregelen aan de weg of in de overdrachtsfeer (wal, scherm etc.) zijn niet reëel vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële redenen.



Contouren geluidbelasting als gevolg Provincialeweg



Contouren geluidbelasting als gevolg gemeentelijke wegen

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de standaardwaarde en grenswaarde dient per type geluidbron (gemeentelijke wegen/provincialeweg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De standaardwaarde bedraagt voor gemeentelijke en provinciale wegen respectievelijk 53 en 50 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 70 (gemeentelijke wegen) en 60 dB (provinciale wegen) mogelijk.

Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van het verkeer op de Provincialeweg de grootste geluidsinvloed op het plan wordt geprojecteerd. Met de 50 en 60 dB contour dient rekening gehouden te worden met de projectie van de woningen.

In het Tam-Omgevingsplan is als gevolg van de berekende geluidbelastingen een Geluidszone – Geluidsaaandachtsgebied opgenomen. Binnen deze geluidszone is het toetsingskader en afwegingskader voor het realiseren van geluidsgevoelige functies opgenomen. Ook is de vereiste berekeningsmethodiek opgenomen. Op basis van deze regeling kan op basis van de concrete uitwerking van de plannen getoetst worden of aan de standaardwaarden of grenswaarden voldaan kan worden.

Industrielawaai

De uitweg van de campus is alleen aan de noordzijde direct naar de Provincialeweg voorzien. Daarnaast is van belang of in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving. Voor de beoordeling van geluid van bedrijfsmatige activiteiten op geluidgevoelige objecten wordt meestal aansluiting gezocht bij

de richtwaarden zoals die in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt gehanteerd (richtafstand 100 meter). In paragraaf 4.4 is al geconstateerd dat door toepassing van interne milieuzonering er geen externe effecten zijn van het plan op de omgeving en dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor de omgeving. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen worden expliciet uitgesloten.

4.7 Geur

In het Omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit zijn opgenomen in artikel 8.20 Bkl. De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau.

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan (de gemeentelijke geurverordening). De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is. Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten.

Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. Zolang het tijdelijk omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. De bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven en nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals opslaan van mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteiten' van het Bkl staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

Er moet overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Verantwoording

Het houden van dieren veroorzaakt geuremissie. De gemeentelijke "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cuijk 2013" is vastgesteld op 16 december 2013 door de gemeenteraad en daarin zijn onderstaande aangescherpte normen opgenomen.

Zoals hiervoor al is verwoord, betreft het hier geen veehouderij, maar een onderzoeksfaciliteit. Voor het bepalen van een mogelijke geur zal per onderzoek gekeken worden naar de hinder die dit kan veroorzaken en dit wordt dan afzonderlijk gemeld of een vergunning voor gevraagd. Als voorbeeld van mogelijke geursituatie is ook hier gekeken naar het effect van een eerdere concrete vraag voor eiwitproeven bij pluimvee en is voor deze proefstal een geurberekening gemaakt.

Tabel 4.2 voorbeeld overzicht geurbelasting naar omgeving

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Kipster stal	184 570	415 503	1,5	0,5	0,40	476	1,5

Geur gevoelige locaties:

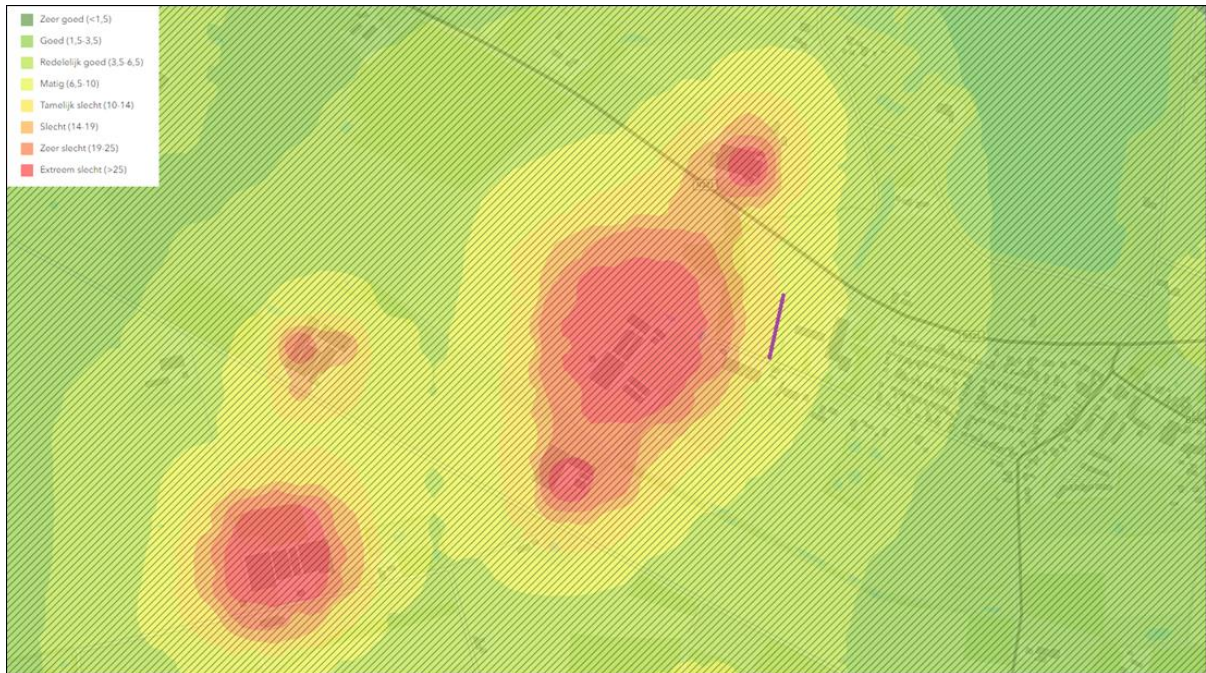
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Dr. Moonsweg 2	184 793	415 321	0,5	0,1
3	Dr. Moonsweg 4	184 800	415 349	0,5	0,1
4	Dr. Moonsweg 6	184 804	415 361	0,5	0,1
5	Dr. Moonsweg 8	184 807	415 372	0,5	0,1
6	Dr. Moonsweg 10	184 809	415 385	0,5	0,1
7	Dr. Moonsweg 12	184 818	415 416	0,5	0,1
8	Elstweg 15	184 694	415 261	0,5	0,1
9	Elstweg 17a	184 626	415 295	5,0	0,2
10	Elstweg 19	184 561	415 351	5,0	0,3
11	Elstweg 23	184 449	415 392	5,0	0,3
12	De Bungelaar 5	184 840	415 719	5,0	0,1
13	Provincialeweg 11	184 564	415 873	10,0	0,1

Uit de geurberekening blijkt dat de geurbijdrage 0,1 ou_E/m³ is op direct omwonenden en 0,3 ou_E/m³ op het naastgelegen loonwerkbedrijf en dus nauwelijks herkenbaar in de achtergrondbelasting van omliggende bedrijven en ruim binnen de landelijke normen van 3 ou_E/m³ en 14

ou_E/m³ en gemeentelijke aangescherpte normen van 0,5 ou_E/m³ en 10 ou_E/m³, respectievelijk binnen en buiten de bebouwde kom.

Achtergrondbelasting

Voor de effecten van omliggende bedrijven op de verblijfseenheden en de bedrijfsruimten is getoetst aan de kaart Achtergrondbelasting van de ODZOB.



Voor woningen in de bebouwde kom is 10 ou_E/m³ de provinciale grens qua acceptabel geurniveau (12% hinder) en voor woningen in het buitengebied is 20 ou_E/m³ (20% hinder) acceptabel. De paarse lijn op bovenstaande uitsnede uit de kaart Achtergrondbelasting ODZOB is de grens van 10 ou_E/m³. De kantoor/bedrijfswoonunits aan de zijde van de Dr.Moonsweg liggen ruim in het groene gebied (rond de 5 ou_E/m³) en liggen nog steeds in het buitengebied. Juridisch gezien zullen ze dus een acceptabel niveau krijgen van maximaal 20% hinder, maar voldoen ook makkelijk aan 12% hinder voor een bebouwde kom. Er kan voldaan worden aan een acceptabel woon- en leefklimaat.

Rioolgemaal

Naast geur als gevolg van veehouderijen, heeft het rioolgemaal aan de Provincialeweg ook een geurcontour. Om overlast te voorkomen houdt het Waterschap de richtafstanden van de VNG aan. Dit wil zeggen dat een vaste advieslijn is om 30 meter afstand aan te houden tussen het gemaal en woningen of verblijfsruimten. Deze geurcontour is op de verbeelding opgenomen, met in de regels de bepaling dat binnen deze geurcontour geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd.

De ruimtelijke ontwikkeling wordt niet belemmerd door het aspect geur en zorgt juist voor een verbetering ten opzichte van de huidige planologische situatie.

4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijnstof, koolmonoxide, lood, benzeen en ozon. In Nederland zijn met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn conform artikel 2.4 en 2.5 Bkl en weergegeven in onderstaande tabel.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet In Betekende Mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'Niet In Betekende Mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen; en
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlakte met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd wordt staat in de regeling NIBM dat deze nog steeds in 'niet betekende mate' kan bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

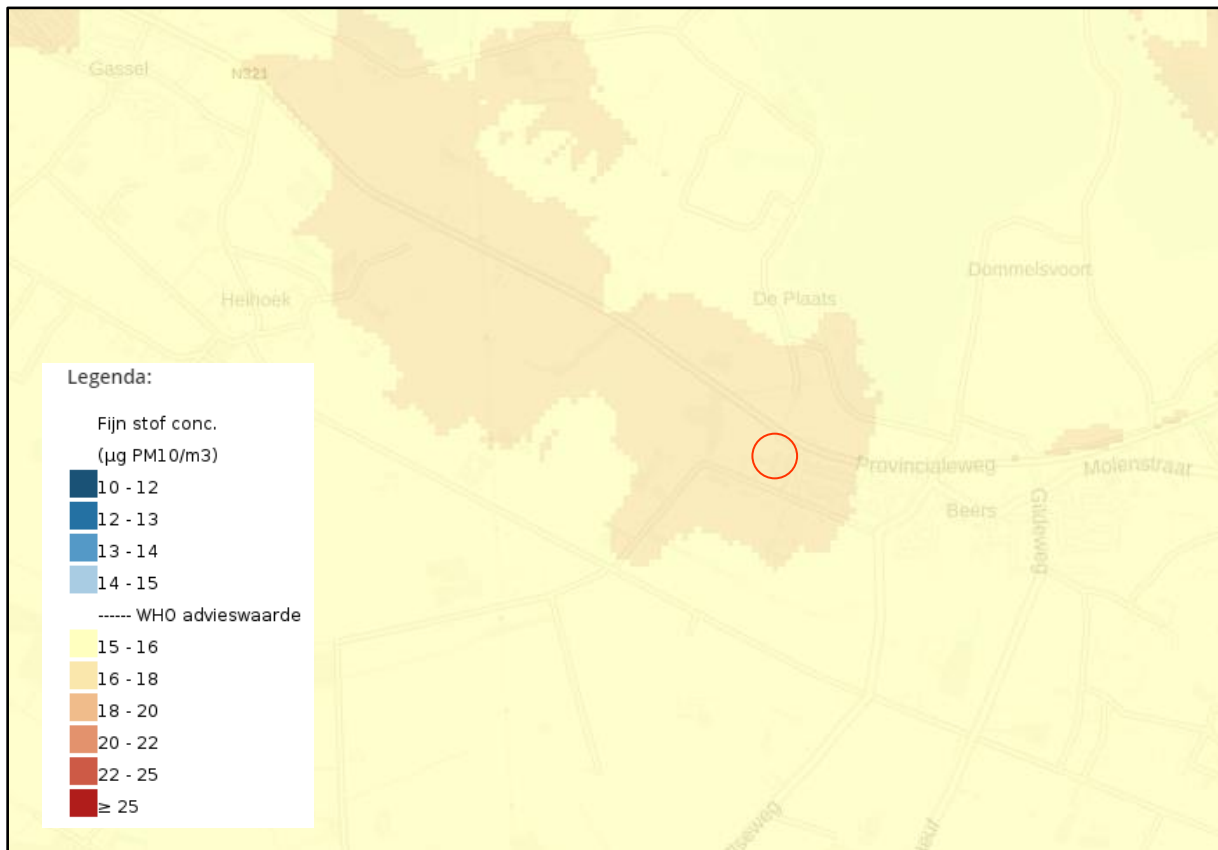
Verantwoording

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM₁₀). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- Daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;

- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

In onderstaand figuur is een uitsnede weergegeven van de fijnstof kaart afkomstig uit de Atlas voor de leefomgeving op basis van data voor fijn stof PM₁₀ uit 2020. Te zien op de kaart van de Atlas voor de leefomgeving is dat de luchtkwaliteit op het plangebied van goede kwaliteit is (16-18 µg/m³) en voldoet aan de eisen gesteld in de Omgevingswet.



Figuur 4.3: fijn stof PM10 in 2020 (bron: RIVM)

De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). Voor het gebruik van de NIBM-tool is maar een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan NIBM is. Hieronder is de NIBM tool ingevuld voor een worst case scenario van 1909 extra verkeersbewegingen in fase 1 en 2 (weekdaggemiddelde). Hieruit blijkt dat het plan binnen de grens voor NIBM blijft.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1909
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,84
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

De ruimtelijke ontwikkeling wordt niet belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

4.9 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- Het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem (AbO) en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied, (paragraaf 2.3.6a.5).

Verantwoording

Het plan ziet op de ontwikkeling van nieuwe gevoelige objecten in de vorm van wooneenheden en verblijfsruimtes. Een verkennend bodemonderzoek is dan noodzakelijk.

Er heeft een vooronderzoek plaatsgevonden conform NEN5725, waarbij op basis van het historisch gebruik geen aanwijzingen zijn gevonden dat het perceel verontreinigd is.

Met de hypothese onverdacht is vervolgens op 31 augustus 2023 een bodemonderzoek gedaan conform NEN5740 (opgenomen als bijlage bij deze toelichting), waarbij volgens een gelijkmatig over het terrein verdeeld patroon 22 grondboringen en 3 peilbuizen voor grondwater zijn geplaatst.

Uit de monsters van de bovenlaag is gebleken dat er verhogingen van kobalt waren, waarbij gelet op de gehalten geen nader onderzoek nodig werd geacht. Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn geconstateerd in verband met de realisatie van de wooneenheden op het perceelsgedeelte.

De ruimtelijke ontwikkeling wordt niet belemmerd door het aspect bodem.

4.10 Water

4.10.1 Beleid

Met de komst van de Omgevingswet is deze wet ook de basis voor regulering van het wateraspect. De Omgevingswet zorgt voor een goede balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving, waaronder bijvoorbeeld grondwater en de legger voor waterstaatswerken.

De wet is gericht op het in onderlinge samenhang: a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap: Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het waterschap.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Onderhavige locatie is niet gelegen binnen bijzondere of beschermde gebieden.

Verantwoording

Vanuit het waterschap zijn de volgende aandachtspunten aangegeven die voor het plan van belang zijn:

- Ten noorden van het perceel ligt een A-watergang. Aan weerszijden van deze watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter ten behoeve van beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone mogen geen obstakels worden geplaatst,

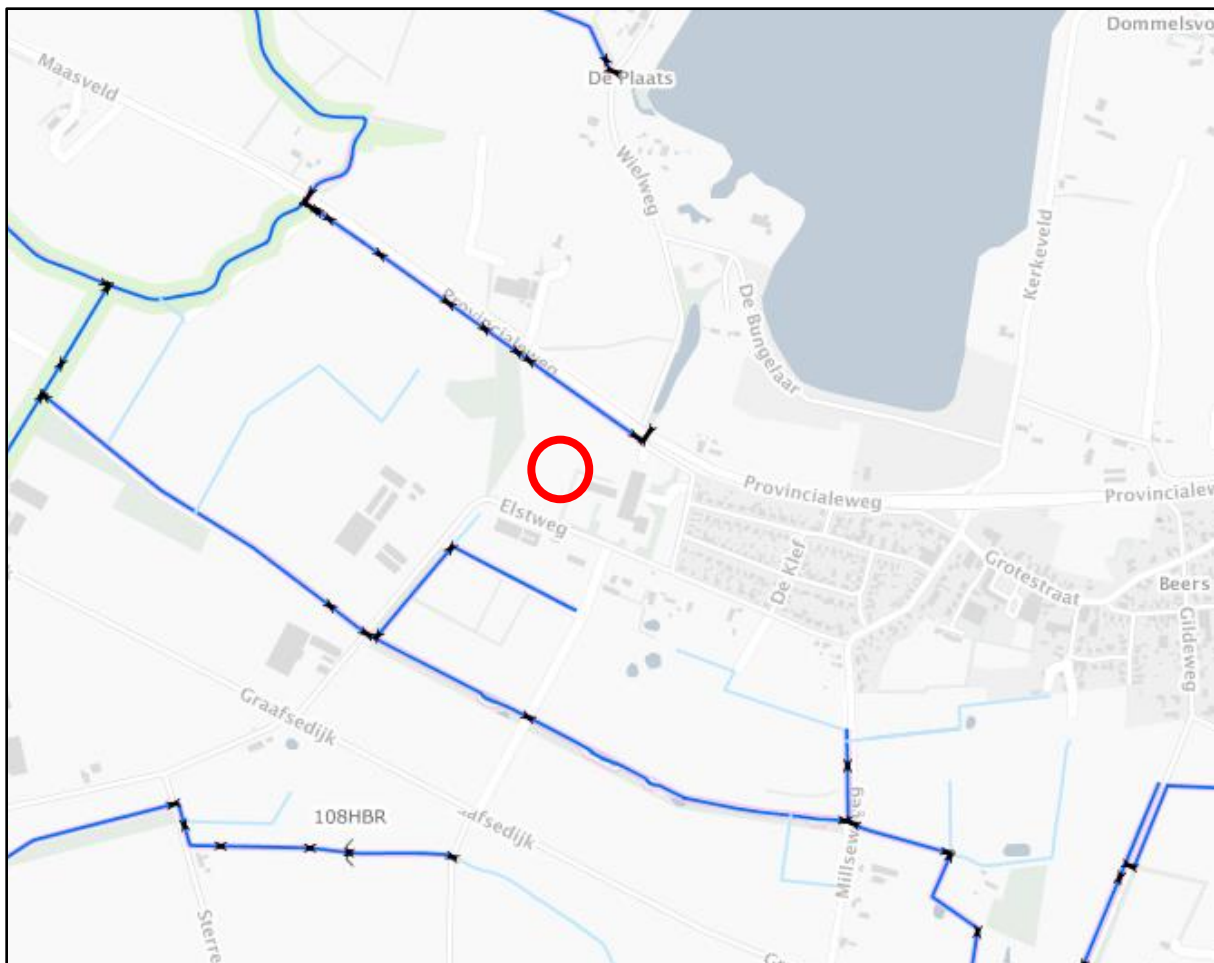
zoals bebouwing, hekwerken of beplanting. Deze watergang en beschermingszone vallen buiten het plangebied.

- Ten noordoosten van het perceel bevindt zich een gemaal van het waterschap. Om overlast te voorkomen wordt hiervoor de richtafstand van de VNG aangehouden. Dit wil zeggen dat de vaste advieslijn van het waterschap is om 30 meter afstand aan te houden tussen het gemaal en woningen of verblijfsruimten. Deze hindercontour is op de verbeelding opgenomen, en in de regels is de bepaling opgenomen dat binnen deze hindercontour geen gevoelige objecten mogen worden opgericht.
- Ten noorden van het perceel loopt 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). Deze strook moet worden vrijgehouden voor eventuele onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast moet bij bouwwerkzaamheden nabij de transportleiding van te voren met het waterschap contact op worden opgenomen, bijvoorbeeld als er met zwaar verkeer wordt gereden. De leidingstrook en beschermingszone zijn op de verbeelding opgenomen via een dubbelbestemming en bijbehorende regelgeving in de regels.
- Aangezien het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m² toeneemt dient er in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen een watervergunning aangevraagd te worden. Bij een aanvraag die betrekking heeft op een toename van het verhard oppervlak van deze omvang hoort een waterhuishoudkundig plan.

4.10.2 Waterhuishoudkundige situatie

De planlocatie ligt binnen het stroomgebied van de Lage Raam. De locatie is gesitueerd in een gebied zonder uitgesproken kwel of infiltratie. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Rond het plangebied ligt een tweetal A-watergangen, die uitmonden in de Lage Raam. De omgeving is aangesloten op drukriolering. De bodem bestaat uit oude rivierklei. Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (60-100 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Uit een vergelijking van de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. In de huidige situatie is er ruim één hectare aan verhard oppervlak aanwezig (circa 4.600 m² gebouwen en circa 6.000 m² verharding). Het plan voorziet in een maximale hoeveelheid gebouwen van 18.500 m² en circa 5.000 m² verharding. Daarbij neemt planologisch de hoeveelheid verhard oppervlak toe ten opzichte van de huidige situatie met circa 13.000 m².



Figuur 4.4: situering watergangen in de Legger [Waterschap Aa en Maas]

4.10.3 Afwegingen watertoets

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Het hemelwater dat op de verharding valt, watert direct af in de open grond en infiltreert daar. Tevens kunnen hiervoor op het terrein infiltratievoorzieningen gerealiseerd worden. Het vuil water (huishoudelijk) wordt gescheiden naar de riolering afgevoerd.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater is in deze beperkt mogelijk. In de huidige situatie wordt het hemelwater via oppervlakkige afvloeiing afgevoerd naar de omliggende berm sloten.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De drie Brabantse waterschappen (Aa & Maas; De Dommel; Brabantse Delta) hebben sinds 1 maart 2015 dezelfde beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij toename van verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal uitgevoerd moeten worden wat betekent dat voorkomen moet worden dat als gevolg van de uitbreiding versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Voor lozingen op het oppervlaktewater eist de Keur een vervangende berging (compensatie) die de extra afvoer neutraliseert. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden om zonder

vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar oppervlakte waterlichaam te laten komen. Volgens de algemene regels van de Keur kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 500 m² bedraagt. Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien er compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Bij een toename van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak zal maatwerk geleverd moeten worden.

Doordat de hoeveelheid verhard oppervlak met meer dan 10.000 m² toeneemt, dient derhalve maatwerk geleverd te worden. Bij de uitwerking van het plan en de inrichting van het perceel zullen de uitgangspunten van het hydrologisch neutraal bouwen gehanteerd worden. Vanwege het flexibele karakter van het plan kan daarvoor op voorhand geen concreet plan aangeleverd worden. Op het terrein is ruim voldoende oppervlakte aanwezig om te voorzien in bergingscapaciteit voor de opvang, hergebruik en infiltratie van het schone hemelwater. Vanuit de circulaire gedachte van het concept zijn daarvoor meerdere maatregelen te bedenken, zoals wadi's en bassins waarin het schone hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt wordt in samenhang met onderzoek en proefprojecten binnen het concept van de campus.

In de planregels is opgenomen dat uitbreiding van verharding alleen mogelijk is wanneer voldaan wordt aan de uitgangspunten van hydrologisch neutraal bouwen, waaronder ruimte voor compenserende waterberging.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Met dit plan zijn er buiten de genoemde rioolleiding en het rioolgemaal, geen directe waterschapsbelangen in het geding.

Met het plan zal voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water.

De waterparagraaf wordt in het kader van het vooroverleg voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap.

4.11 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader over de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt

in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl)

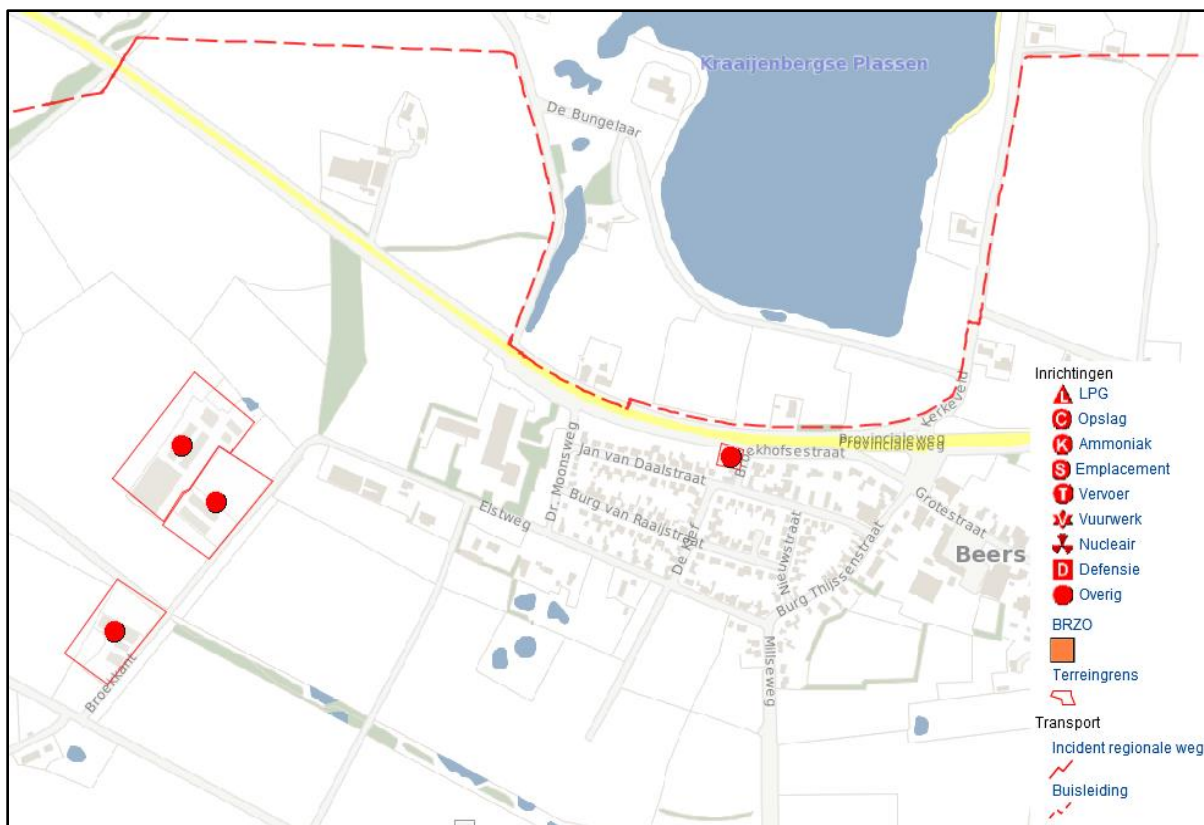
Verantwoording

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bijvoorbeeld een tankstation);
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen;
- propaantanks bij particulieren.

Het plan ziet niet op de ontwikkeling van nieuwe inrichtingen die onder het BEVI vallen. Deze worden in de planregels ook expliciet uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat er in de omgeving geen risicobronnen zijn die invloed hebben op de beoogde planontwikkeling. De nieuwe activiteiten zelf zijn evenmin een activiteit met een extern veiligheidsrisico.



Figuur 4.5: uitsnede risicokaart [Risicokaart.nl]

Ten noorden van de Provincialeweg ligt een transportleiding van de Gasunie. Het leidingtracé en bijbehorende belemmeringenstrook ligt buiten het plangebied. Het plangebied ligt deels binnen de invloedssfeer van deze leiding. Dit betreft de 100% letaliteitscontour en de 1% letaliteitscontour.

Het invloedsg gebied is het gebied tussen de risicovolle inrichting en de 1% letaliteitsgrens. De 1% letaliteitsgrens is de afstand waarbij, in geval van het optreden van een groot onge luk, 1% van de in het invloedsg gebied aanwezige onbeschermd e personen komt te overlijden. Alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsg gebied van een risicobron dienen in het kader van het BEVI verantwoord te worden.



(Afbeelding I: plangebied (turkoois omlijnd), regionale aardgastransportleiding (rood), met belemmeringenstrook (lichtgeel), 100% letaliteitscontour (donker oranje), 1% letaliteitscontour (grijs))

In verband met de realisatie van de Eiwitcampus te Beers zijn de externe veiligheidsrisico's van de nabij gelegen aardgasleiding beschouwd. De belangrijkste conclusies naar aanleiding van de resultaten worden hier benoemd. Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de bijlage bij de toelichting.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Groepsrisico

In zowel de huidige als de toekomstige situatie is er geen sprake van een groepsrisico. Het groepsrisico hoeft daarom niet te worden verantwoord.

Belemmeringenstrook

De belemmeringenstrook legt geen beperkingen op aan het plangebied.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5. Overige aspecten

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 Verkeer

De planlocatie ligt tussen de Doctor Moonsweg en de Elstweg. Dit zijn erftoegangswegen met geringe verkeersintensiteiten. Via deze wegen wordt aangesloten op de Provincialeweg N321, de verbindingsweg tussen Cuijk en Grave. De entree van de Eiwitcampus ligt direct bij de aansluiting op de N321.

Er is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (externe bijlage 10, Goudappel, 3 februari 2025) uitgevoerd waarin de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling van de Eiwitcampus in Beers inzichtelijk zijn gemaakt. Uit dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Indien zowel fase 1 als fase 2 gerealiseerd worden bedraagt de toekomstige verkeersgeneratie op een werkdag circa 2.500 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal (als worst-case situatie). Tijdens het drukste spitsuur (ochtendspits) gaat het dan om circa 250 motorvoertuigbewegingen.
- Veruit het grootste deel van de extra verkeersgeneratie rijdt via de N321 en verdeelt zich over beide richtingen.
- Een klein deel van het verkeer rijdt via de Elstlaan in de richting van de Millseweg. De Elstlaan kan de extra verkeersstromen als gevolg van de uitbreiding met de huidige vormgeving goed verwerken.
- De verliestijden op het kruispunt Doctor Moonsweg/N321, zowel in de ochtend- als avondspits en zowel in de referentie- als plansituatie zijn acceptabel. Daarmee wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van de Eiwitcampus niet leidt tot een onacceptabele verliestijd.
- De wachtrijlengtes zullen niet zorgen voor terugslag tot andere kruispunten en leveren daardoor geen onacceptabele verkeershinder op.
- Op basis van de verliestijden en wachtrijlengtes wordt geconcludeerd dat het kruispunt met de huidige vormgeving de verkeersstromen in de toekomst goed kan afwikkelen.

Conclusie

De realisering van de campus zal leiden tot een toename van hiermee samenhangend verkeer ten opzichte van de huidige situatie. Vanwege de goede bereikbaarheid en ontsluiting van de locatie via de Provincialeweg, past dit binnen het normale verkeersbeeld en binnen de bestaande structuur. De ontsluiting van de campus zal verlopen via de bestaande toegang tot het perceel aan de noordzijde, via de Provincialeweg. Het kruispunt op de Provincialeweg kan met de huidige vormgeving de verkeersstromen in de toekomst goed afwikkelen.

5.1.2 Parkeren

Het uitgangspunt is dat een ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein voorziet in de (extra) parkeerbehoefte die er door de ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. In de huidige situatie zijn er circa 128 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig.

Verantwoording

Vanwege het globale karakter van het plan en de diversiteit aan functies, is er niet op voorhand een exacte parkeerberekening te maken. Voor de belangrijkste onderdelen kunnen wel de parkeernormen op grond van de "Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk" genomen worden. Uitgaande van de situering in het buitengebied gelden hiervoor de volgende parkeernormen:

Functie	Parkeernorm (min/max)
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	2,35 pp/100 m ² bvo
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	1,05 pp/100 m ² bvo
Tijdelijke huisvesting, kamerverhuur	0,7 pp/eenheid
Bedrijfswoning	2,0 pp/woning
Agrarische bebouwing proefvelden	-

Nieuwe situatie, fase 1

De campus heeft een dynamische opzet en de uitvoering kan dus niet exact worden bepaald. Een voorbeeldberekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor fase 1 zou het volgende kunnen laten zien:

Berekening parkeerbehoefte nieuwe situatie, fase 1			
Functie	Oppervlakte /aantal	parkeernorm	Parkeerplaatsen
Zone 1 Parkzone met wonen en laagbouw bedrijvigheid			
Tijdelijke huisvesting, kamerverhuur zelfstandig	40 eenheden	0,7 pp/eenheid	28
Bedrijfswoning	1	2,0 pp/woning	2
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	1.300 m ² (2.000 m ² – 700 m ² (woongebouw) x 1 laag)	1,05 pp/100 m ² bvo	13,65
<i>Subtotaal</i>			<i>43,65</i>
Zone 2 Intensief bedrijvigheid			
Toren (12 m): Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	3.000 m ² (4 lagen x 750 m ²)	2,35 pp/100 m ² bvo	70,5
Overige bebouwing:	10.125 m ² (7.500 m ² – 750 m ² (toren) x 1,5 bouwlagen)		
50% Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	5.062 m ² (13.500/2)	2,35 pp/100 m ² bvo	119
50% Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	5.062 m ² (13.500/2)	1,05 pp/100 m ² bvo	53
<i>Subtotaal</i>			<i>242,5</i>
Zone 3 Proefvelden			
Agrarische bebouwing	500 m ²		0
Totaal			286,15

Bovenstaande berekening is indicatief, aangezien op voorhand niet bekend is hoe de campus zich zal ontwikkelen. Wel kan een beeld verkregen worden over het aantal benodigde parkeerplaatsen. Nieuwe ontwikkelingen zullen gekoppeld worden aan hierboven genoemde parkeernormen van Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk", en dit is ook in de planregels geborgd.

Parkeervoorzieningen moeten op het eigen terrein gerealiseerd worden. Gelet op het hierboven geschetste maximale aantal van circa 286,15 parkeerplaatsen in fase 1 kan geconcludeerd worden dat bij een gemiddeld ruimtebeslag van 25 m² per parkeerplaats, er in totaal circa 7.154 m² ruimte nodig is om deze te realiseren. Op het terrein van ca. 4 hectare met de functie Gemengd-Eiwitcampus en een bouwvlak is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar. Binnen het bouwvlak van de functie Gemengd-Eiwitcampus (dus zonder de landschappelijke inpassing en de proefvelden) zal maximaal 18% (fase 1) voor parkeren gebruikt worden. De overige 82% (fase 1) van het gebied binnen het bouwvlak van de functie Gemengd-Eiwitcampus kan gebruikt worden voor de gebouwen, groenvoorzieningen en andere buitenruimten.

Nieuwe situatie, fase 2

Indien fase 1 voor minimaal 70% is gerealiseerd biedt het TAM-Omgevingsplan de mogelijkheid om onder strenge voorwaarden meer bebouwing te realiseren. Eén van de voorwaarden is dat de uitbreiding mag niet leiden tot een onevenredige groei van de verkeers- en publieksaantrekkende werking. De bebouwing uit fase 2 zal pas vergund kunnen worden als uit een verkeersonderzoek duidelijk is wat de verkeers- en publieksaantrekkende werking van fase 1 zal zijn. Op basis van die concrete gegevens kan vervolgens door de gemeente worden afgewogen of extra bebouwing mogelijk is.

Conclusie

Alle benodigde parkeervoorzieningen kunnen op het eigen terrein van de campus gerealiseerd worden. Deze worden gerealiseerd nabij de diverse bebouwde voorzieningen, en worden landschappelijk ingepast. Parkeren is geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

5.2.1 Wettelijk kader

In het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

5.2.2 Nota Archeologie

De gemeente Land van Cuijk beschikt over een vastgesteld archeologiebeleid en een bijbehorende archeologische beleidskaart.

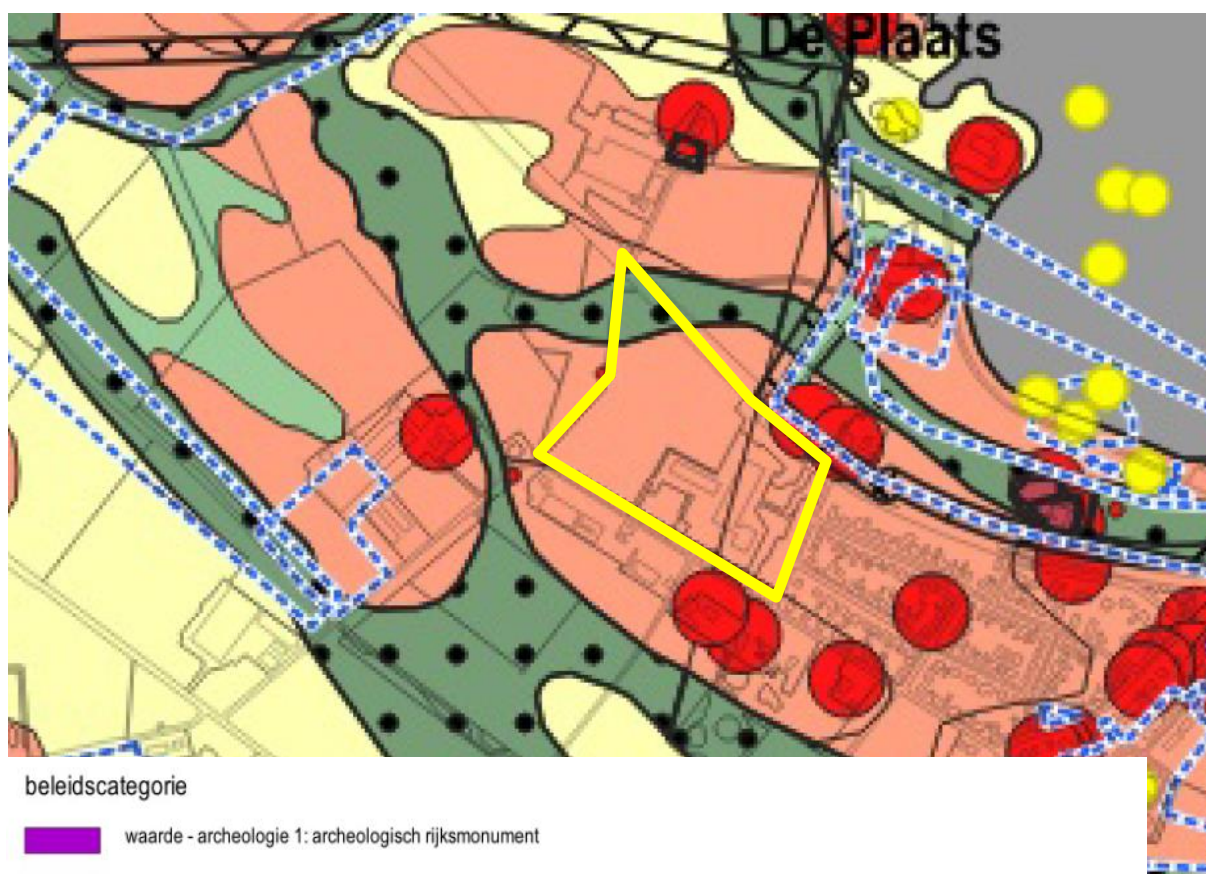
In de nota staat dat wanneer er bij ruimtelijke initiatieven sprake is van bodemverstoring, archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Op de beleidskaart staat de verwachtingswaarde voor een bepaald gebied en of er bekende archeologische resten zijn. Vervolgens kan bepaald worden of er een onderzoeksverplichting geldt. Dit hangt naast de verwachtingswaarde en het wel of niet bekend zijn van archeologische resten ook af van de oppervlakte van de bodem-verstorende ingreep en hoe diep de verstoring beneden maaiveld reikt.

Verantwoording archeologie

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart heeft het plangebied grotendeels een hoge archeologische verwachting (categorie 5). Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 250 m² én de diepte van de ingreep verder reikt dan 0,3 m-mv.

Over het noordwestelijke deel van het plangebied loopt een strook met "Waarde Archeologie 7a: lage verwachting (lage verwachte dichtheid aan vindplaatsen: specifiek watergerelateerde resten)". Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 5.000 m² én de diepte van de ingreep verder reikt dan 0,8 m-mv.

Aan de noordoostzijde zijn enkele kleinere delen aangewezen als "Waarde Archeologie 4: terreinen met archeologische waarden 2 (historische dorpskernen, historische bebouwing, militaire linies, vindplaatsen met grotere omvang en/of lagere dichtheid aan sporen". Streven naar behoud in huidige staat. Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep verder reikt dan 0,3 m-mv.



beleidscategorie

- waarde - archeologie 1: archeologisch rijksmonument
- waarde - archeologie 2: (potentieel) gemeentelijk archeologisch monument en historische begraafplaatsen/kerkhoven
- waarde - archeologie 3: terreinen met archeologische waarde 1 (AMK-terreinen, bekende vindplaatsen; locaties met geringere omvang en/of grotere dichtheid aan sporen)
- waarde - archeologie 4: terreinen met archeologische waarde 2 (historische dorpskernen, historische bebouwing, militaire linies, vindplaatsen met grotere omvang en/of lagere dichtheid aan sporen)
- waarde - archeologie 5: hoge verwachting (hoge verwachte dichtheid aan vindplaatsen)
- waarde - archeologie 6: middelhoge verwachting (gematigde verwachte dichtheid aan vindplaatsen)
- waarde - archeologie 7a: lage verwachting (lage verwachte dichtheid aan vindplaatsen: specifiek watergerelateerde resten)
- waarde - archeologie 7b: lage verwachting Maasterrassen en uiterwaard (lage verwachte dichtheid aan vindplaatsen)
- waarde - archeologie 7c: lage verwachting Peelhorstgebied (lage verwachte dichtheid aan vindplaatsen)
- waarde - archeologie 8: geen verwachting

attentiegebieden

- attentiegebied - landgoederen, militair erfgoed
- attentiegebied: verwachting voor watergerelateerde resten
- attentiegebied - ondiepe verstoringen dan wel verstoringen met onbekende diepte
- archeologisch onderzoek
- attentiegebied - vondstlocatie

Figuur 5.2: Uitsnede archeologische beleidskaart [Gemeente Land van Cuijk (plangebied in gele omlijning)]

Archeologisch onderzoek

Het plan ziet op een uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing waarbij de oppervlakten van de archeologische beleidskaart overschreden zullen worden.

Voor het plangebied is een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd (bijlage, Archol, Rapport 824). Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies en advies:

Conclusie

Aan de hand van het bureauonderzoek zijn de landschappelijke en archeologische kenmerken van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze bevindt zich in een zone met laatglaciale rivierafzettingen van de Formatie van Kreftenheye. Dit vlechtende rivierenlandschap wordt gekenmerkt door terrasruggen en tussenliggende laagten. Binnen het plangebied is in het oppervlaktereliëf een lage rug herkenbaar. De Maasgeul sneed zich gedurende warme perioden in de terrasafzettingen in en liet bij hoge waterstanden een dunne laag hoogvoedsedimenten achter op de terrasvlakte. Hierdoor ontstond een stugge lemige laag, bekend als de Laag van Wijchen. In de laatste koude fase van het Weichselien; de Jonge Dryas zijn de rivierafzettingen mogelijk afgedekt geraakt met rivierduinafzettingen van de Formatie van Bostel, Laagpakket van Wierden. Gedurende het holoceen lag de Maasgeul veel noordelijker en op een lager gelegen terrasniveau waardoor er geen oever- en komafzettingen van betekenis binnen het plangebied te verwachten zijn. Mogelijk dat als gevolg van de inwerkingstelling van de Beerse Overlaat in de lagere delen van het plangebied in de afgelopen eeuwen een dun kleidek is afgezet. Anders dan op de hogere terrasruggen in de ruimere omgeving, zijn er geen archeologische vindplaatsen bekend binnen de grenzen van het plangebied. Ook ontbreken op historische kaarten aanwijzingen voor de aanwezigheid van historische bebouwing uit afgelopen eeuwen.

Het verkennend booronderzoek heeft een gedetailleerd beeld opgeleverd van de lithogenese en bodemkundige gesteldheid van het plangebied. Binnen het plangebied zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor laatglaciale rivierduinafzettingen, en ook ontbreken aanwijzingen voor holocene oever- en/of komafzettingen, inclusief eventuele overstromingsafzettingen die verband houden met de periode van de Beerse Overlaat. Mogelijk zijn jongere oever- en komafzettingen opgenomen in de bouwvoor maar hier niet meer in herkenbaar. Daarmee is sprake van maar één archeologisch niveau dat direct onder de bouwvoor / verstoorde bovengrond aanvangt. Het gaat om de top van de lemige afzettingen van het Laagpakket van Wijchen. Uitgaand van de relatieve hoogteligging als meest locatiebepalende natuurlijke factor, zijn archeologische sporen te verwachten op de oorspronkelijk hoogste delen van het terrassenlandschap. De gereconstrueerde zandhoogtekaart geeft daarvan het beste beeld. Afgezet tegen de terrasruggen in de ruimere omgeving van het plangebied betreft het een wat geïsoleerde, relatief lage en weinig geprononceerde opduiking, aan alle kanten omgeven door lagere delen. Op grond hiervan kan worden uitgegaan van een middelhoge archeologische verwachting voor het aantreffen van sporen van bewoning en andere activiteiten uit de periode neolithicum – vroege middeleeuwen. De oppervlaktekartering op de hogere delen van een akker met zeer goede vondstzichtbaarheid in de westelijke helft van het plangebied heeft geen enkele archeologische vondst opgeleverd. Voor deze zone is daarmee de kans klein op het aantreffen van sporen van een nederzettingsterrein (lage verwachting). De aanwezigheid van vindplaatsen met een ijl vondsten- en/of sporenspectrum zoals begravingen en andere sporen van off-site

activiteiten, kunnen hiermee echter nog niet worden uitgesloten. Voor dit type vindplaatsen blijft in deze zone een middelhoge verwachting van toepassing.

Voor de zone met verharde oppervlakken direct rondom de bestaande bebouwing is het beeld het ten aanzien van de mate van bodemintactheid niet volledig vanwege het extensieve boorgrid in deze zone.

Elders binnen het plangebied is sprake van een relatief lage ligging van het paleoreliëf en/of zijn diepere bodemverstoringen aangetroffen. Voor deze zones geldt een lage archeologische verwachting.

Selectie-advies

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek worden over een deel van het plangebied geen relevante archeologische resten meer verwacht. Het betreft de in oorsprong lagere delen van het plangebied en de zones met diepere bodemverstoringen. Voor genoemde oppervlakken wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Voor de hogere niet verstoorde delen van het plangebied kan de aanwezigheid van archeologische sporen voornamelijk niet worden uitgesloten (Figuur 4.1). Indien hier bodemingrepen zijn gepland die dieper reiken dan de reguliere bouwvoor dikte (30 cm) wordt een archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een karterend proefsleuvenonderzoek.

Ondanks dat het onderzoek met alle zorgvuldigheid is opgesteld, is niet uit te sluiten dat in adviesgebieden zonder vervolgonderzoek, toch archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Indien er bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan dient hiervan conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet melding gedaan te worden bij het bevoegd gezag.

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente Land van Cuijk een formeel besluit.



Advieskaart

Verwerking archeologie in TAM-Omgevingsplan

Dit TAM-IMRO plan betreft een flexibel plan, waardoor op voorhand de exacte bodemingrepen nog niet bekend zijn. Ter bescherming van de archeologische waarden is voor het gebied waar een vervolgonderzoek wordt aanbevolen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 opgenomen. Voor de gedeelten waar geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen (groene delen en diep verstoorde delen) is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

5.2.3 Cultuurhistorie

Op provinciaal niveau moet rekening worden gehouden met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Cultuurhistorische waardenkaart. Op grond van

het Besluit ruimtelijke ordening moet beschreven worden op welke manier met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Verantwoording cultuurhistorie

Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gesitueerd in cultuurhistorisch vlak en aardkundig waardevol gebied (vanwege de situering in de Maasvallei). Cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving zijn de Provinciale weg (als redelijk waardevol lijnelement) en de groenstructuur aan de Elstweg. In het plangebied zelf is geen monumentale of cultuurhistorische waardevolle bebouwing aanwezig.



Figuur 5.3: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant [Provincie Noord-Brabant]

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatief effect hebben op de cultuurhistorische waarden van de omgeving. De beschermende regels vanuit de Interim Omgevingsverordening en het bestemmingsplan blijven onverminderd van kracht. Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Er is sprake

van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.3.1 Quick Scan flora en fauna

Voor het plangebied is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (bijlage, BNL advies, 28-01-2025). Aan de hand van de resultaten van de QuickScan flora & fauna kan de volgende conclusie worden getrokken:

	Conclusie	Vervolgstappen	Omgevingsvergunning
Beschermde natuurgebieden			
Natuurnetwerk Nederland (NNN)	Wordt niet aangetast door de ingreep	n.v.t.	Nee
Natura 2000	Mogelijk negatieve effecten door stikstofdepositie	Uitvoeren Aeriusberekening	Mogelijk
Houtopstanden	Beschermde houtopstanden niet aanwezig binnen plangebied.	n.v.t.	Nee
Beschermde flora en fauna			
Vleermuizen	Mogelijke invliegopeningen aangetroffen op in de bebouwingen.	n.v.t. zolang er geen werkzaamheden aan bestaande bebouwingen uitgevoerd worden. Mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen dienen behouden te blijven. Deze zijn jaarrond beschermd.	Nee mits zie tekst onder vervolgstappen.
Niet-vrijgestelde zoogdieren	Dassenburcht aanwezig in aangrenzende houtopstand	Aanvullend Onderzoek noodzakelijk	Mogelijk
Vogels	Onbepaald nest aangetroffen	Beschermingszone aanhouden van 75 m l van het nest wanneer gewerkt wordt binnen het broedseizoen.	Mogelijk
Reptielen	Ongeschikt habitat	n.v.t.	Nee
Amfibieën	Ongeschikt habitat	n.v.t.	Nee
Vissen	Ongeschikt habitat	n.v.t.	Nee
Ongewervelden	Ongeschikt habitat	n.v.t.	Nee
Vaatplanten	Ongeschikt habitat	n.v.t.	Nee
Specifieke zorgplicht			
Mogelijk aanwezige overige soorten	Er zijn mogelijk soorten aanwezig ten tijde van de werkzaamheden	Borgen van de specifieke zorgplicht	n.v.t.

Aanbeveling QuickScan

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de QuickScan flora en fauna naar voren is gekomen, is er aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren, voorafgaand aan de geplande werkzaamheden, naar de volgende soorten:

- Das

5.3.2 Aanvullend onderzoek Das

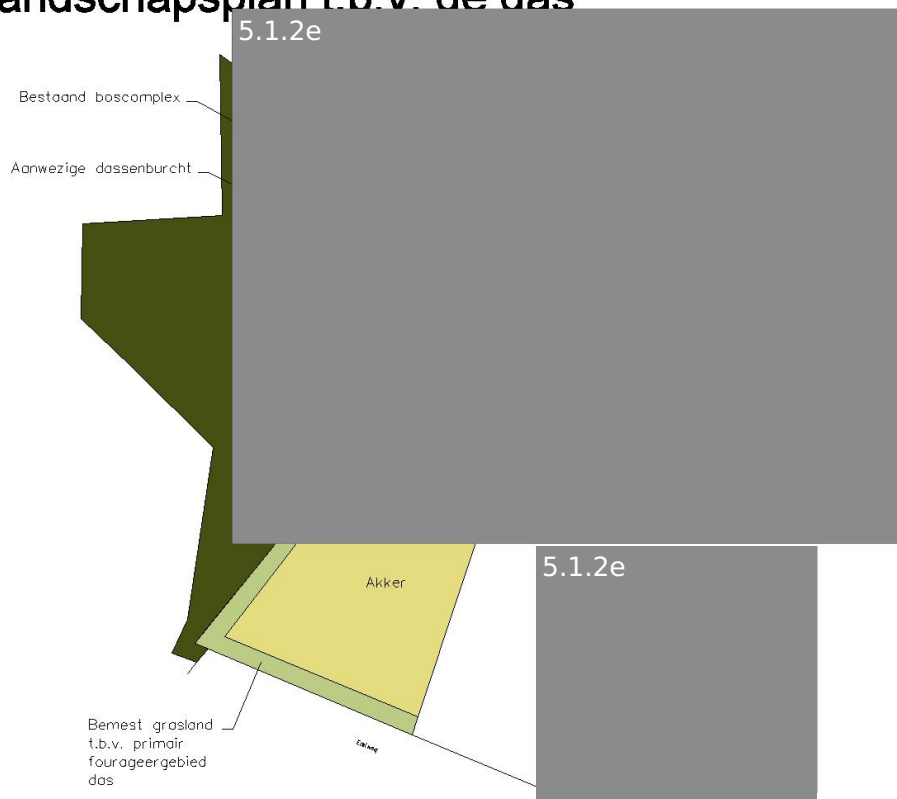
Vanwege de aanwezigheid van een dassenburcht in het bosgebied ten westen van het plangebied is een aanvullend onderzoek naar de Das uitgevoerd (bijlage, BNL advies, 07-02-2025). Uit het onderzoek komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Het plangebied is een secundair foerageergebied voor de das. Wanneer de te realiseren permanente bebouwing wordt gecompenseerd in primair foerageergebied door het aanleggen van een kruidenrijke rand en een hoogstamfruitgaard en er mogen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden binnen 20 m1 van de buitenste pijpen van de burcht.

Wanneer voldaan wordt aan de gestelde eisen binnen dit plan, worden nadelige effecten op de das niet verwacht.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient altijd een ecooloog ingeschakeld te worden.

Landschapsplan t.b.v. de das



Het landschapsplan uit het aanvullend onderzoek naar de das is overgenomen in het landschappelijk inpassingsplan voor de ontwikkeling. Dit landschappelijk inpassingsplan is via een voorwaardelijke verplichting aan de planregels gebonden, zodat de uitvoering en instandhouding juridisch geborgd is.

5.3.3 Stikstof

Voor de ontwikkeling is een stikstof berekening uitgevoerd (bijlage, Derks advies, 7 februari 2025).

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect geen significant effect heeft. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik toe in bewegingen in zowel fase 1 als fase 2, maar blijft deze stikstofdepositie nihil op omliggende gebieden en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom is een omgevingsvergunning als bedoelt in artikel 5.1, 1e lid, sub e van de Omgevingswet voor beide fasen dan ook niet noodzakelijk.

5.5 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Ook binnen de gemeente is dit het geval. Relevant zijn in dit geval:

- militaire luchthavens
- laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen
- militaire terreinen
- munitieopslagplaatsen
- radarstations en zend- en ontvanginstallaties buiten militaire luchthavens

De bescherming richt zich op nadelige gevolgen van activiteiten op of rond deze infrastructuur en voorzieningen (Omgevingswet, artikel 2.19, lid 3, onder c).

In de gemeente bevinden zich geen militaire terreinen of munitieopslagplaatsen. Buiten de gemeente ligt vliegbasis Volkel. Hier vindt ook opslag van munitie plaats. Daarnaast bevindt zich op de vliegbasis een radarstation.

5.5.1 Obstakelbeheergebied

Om de vliegbasis Volkel ligt een obstakelbeheergebied. Binnen dit gebied gelden hoogtebeperkingen voor alle nieuw te realiseren objecten in verband met mogelijke verstoring van het radarstation. Dit radarstation bevindt zich op de vliegbasis Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

Het radarverstoringgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (ongeveer 28 kilometer) gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP.

Het plan ziet niet op de ontwikkeling van hoge bouwwerken die leiden tot verstoring van het radarstation.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Economische haalbaarheid

Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal het omgevingsplan een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Conform de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij het omgevingsplan passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.

6.1.2 Kostenverhaal

Aan deze ruimtelijke ontwikkeling zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden. De ontwikkeling wordt namelijk enkel gerealiseerd door initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

Voorontwerp bestemmingsplan

Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is door de gemeente Land van Cuijk een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is op 21 februari 2023 bekend gemaakt. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 22 februari 2023 tot 05 april 2023.

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. In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn reacties van Gasunie, Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant ontvangen.

In het "Verslag inspraak en wettelijk vooroverleg Eiwitcampus Beers (NB)" (externe bijlage) zijn de ingekomen reacties samengevat en beantwoordt.

Ontwerp TAM-Omgevingsplan

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 11 september 2024 tot en met 22 oktober 2024. Er zijn 14 zienswijzen ontvangen, waarvan één zienswijze mede namens 165 andere omwonenden.

In de "Nota van zienswijzen en wijzigingen TAM Omgevingsplan Eiwitcampus Beers" (externe bijlage) zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoordt.

6.3 *Participatie*

De afgelopen jaren zijn de omwonenden en belanghebbenden op meerdere momenten geïnformeerd over de plannen voor de Eiwitcampus. In de bijlage is het eindverslag opgenomen van de gevoerde omgevingsdialoog.

7. Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De ontwikkeling van de Eiwitcampus op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan.

Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan.

7.2 Hoofdopzet

Vanwege het innovatieve karakter van de campus, kan er nog geen concrete invulling gegeven worden aan de beoogde ontwikkeling. Wel is op hoofdlijnen bekend hoe de ontwikkeling functioneel en ruimtelijk zich kan ontwikkelen. Dit is verwoord in het projectplan voor de campus en de ruimtelijke visie. Dit houdt voor de juridische regeling in dit TAM-omgevingsplan, in dat er balans gevonden moet worden tussen enerzijds ruimte voor de beoogde ontwikkeling en anderzijds de verantwoorde inpassing van het plan in de omgeving.

Vanwege de intrinsieke onvoorzienbaarheid van innovatieve ontwikkelingen dient het TAM-omgevingsplan niet te gedetailleerd te zijn, maar kader scheppend en randvoorwaardelijk. Dit vraagt om een globaal en flexibel plan dat qua gebruiks- en bouwmogelijkheden ruimte biedt aan ontwikkelingen die passen in het concept van de eiwitcampus. Een te stringente en gedetailleerde regeling zou tot ongewenste beperkingen en belemmeringen leiden.

Anderzijds is het, ter bescherming van de omgeving, ook niet wenselijk dat er ongelimiteerd ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De ontwikkeling van de eiwitcampus moet functioneel, stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerstechnisch inpasbaar zijn in de omgeving. De ontwikkelingsmogelijkheden van de campus én de effecten ervan op de omgeving (woonomgeving Beers, landschappelijk, milieutechnisch) zijn daarom aan de hand van toegestane ontwikkeling van bebouwing, gebruik, verkeer en milieuruimte ingekaderd.

Dit houdt in dat voor het grootste deel van hele plangebied één functie is gekozen. Dit is de functie Gemengd, met de nadere specificatie: Eiwitcampus. Eiwitcampus is daarbij omschreven als een 'samenhangend ruimtelijk complex van bedrijven en instellingen gericht op innovatie van, onderzoek naar en educatie van de transitie naar een duurzame agrarische sector, in het bijzonder op het gebied van dierlijke en plantaardige eiwitten, alsmede de daaraan gerelateerde voorzieningen en functies'.

Deze omschrijving is bewust algemeen en globaal gemaakt om recht te kunnen doen aan het innovatieve karakter van de ontwikkeling. Een te enge en gedetailleerde omschrijving zou op

voorhand ontwikkelingen uit kunnen sluiten die, vanwege het innovatieve karakter van de ontwikkeling, niet gewenst is en onnodig belemmerend zou kunnen werken.

Door te kiezen voor "Gemengd" wordt de connectie met een "gewoon" bedrijf of agrarische bedrijf minder snel gemaakt en wordt recht gedaan aan de gewenste verscheidenheid van activiteiten die hiermee samenhangen.

Voor de milieuzonering is een regeling opgenomen dat bedrijven en instellingen gerelateerd aan het Eiwitcampus concept zijn toegestaan, **vergelijkbaar** met de milieucategorieën 1 t/m 3.2. (afhankelijk van de afstand) uit de VNG brochure bedrijven en milieuzonering. Er wordt dus geen bedrijvenlijst toegevoegd. Situering van de activiteiten wordt gereguleerd door in het plangebied een zonering toe te passen naar milieucategorie. Hiermee wordt beoogd ongewenste milieu-effecten buiten het plangebied te voorkomen, ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de omgeving.

7.3 Regels

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling van de Eiwitcampus Beers (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van de Eiwitcampus Beers. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig voorbeeld-TAM-omgevingsplan voor de Eiwitcampus Beers is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan Buitengebied 2010). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Voor de hoofdbestemming Gemengd is een functieomschrijving opgenomen, alsmede regels voor bouwactiviteiten en specifieke functieregels.

In de functieomschrijving is aangegeven dat binnen de hoofdfunctie activiteiten mogelijk zijn op het gebied van innovatie in biobased economy, circulaire landbouw en duurzame energie: onderzoek, laboratoria, onderwijs, onzelfstandige kantoren, ondergeschikte horeca, productiegebonden detailhandel, huisvesting medewerkers/gasten en de daarmee samenhangende vormen van activiteiten en voorzieningen.

In de regels voor bouwactiviteiten is bepaald dat gebouwen ten behoeve van de bestemming opgericht mogen worden binnen het bouwvlak. Qua bouwregels is er een differentiatie aangebracht in het plangebied met specifieke bouwaanduidingen. Deze differentiatie is gerelateerd aan de opdeling van het plangebied in 3 deelgebieden (zie paragraaf 2.3). Hiermee wordt beoogd de maatvoering, situering en samenhang van bebouwing zoveel mogelijk te laten passen binnen het concept van de Eiwitcampus. In totaal kan er in twee fasen maximaal 18.300 m² aan gebouwen aanwezig zijn in het plangebied. Buiten het bouwvlak mogen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht worden en werken/werkzaamheden uitgevoerd worden, die passen binnen het concept van de eiwitcampus.

Ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen is een aantal gebruiksactiviteiten als strijdig aangemerkt. Dit betreft: geluidzoneringsplichtige bedrijven, Bevi inrichtingen en productiegerichte landbouw en (intensieve) veeteelt. De essentie van de Eiwitcampus is het doen van onderzoek naar landbouwkundige methoden, gericht op de transitie naar een duurzame productie van dierlijke en plantaardige eiwitten. Bedrijfsmatige agrarische activiteiten passend binnen de beginselen van de circulaire landbouw, zijn eveneens toegestaan. Er is een afwijking opgenomen voor het houden van dieren / bouwen van een dierenverblijf uitsluitend voor onderzoek.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht

In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig voorbeeld TAM-omgevingsplan wordt een bestaande functie wegbestemd. Daarom zijn er overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

7.4 Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	86