

Raadsbesluit

Categorie	: Vaststellen omgevingsplan
Onderwerp	: Wijzigen omgevingsplan hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB, Doctor Moonsweg 5, Eiwit Campus
Nummer raadsbesluit	: RIS 2025-R-33
Agendapunt raad	: 21

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 maart 2025;

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit, Omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerp 'wijziging omgevingsplan hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB, Doctor Moonsweg 5, Eiwit Campus' vast te stellen;
2. de 'wijziging omgevingsplan hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB, Doctor Moonsweg 5, Eiwit Campus' met identificatienummer NL.IMRO.1982.TAMBuBeEiwitcampus-VA01 gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van het volgende:

in bijlage RIS 2025-R-33c, Regels Eiwit Campus Beers, op pagina 15, Artikel 8 Gemengd – Eiwitcampus, 8.2 Functieomschrijving, lid c sub f onder i te formuleren als volgt:

c. de daarmee samenhangende bijbehorende functies en voorzieningen zoals:

f. uitsluitend ter plaatse van het gebied "wonen":

- i. tijdelijke huisvesting van (huishoudens van) medewerkers, gasten en beheerders van de binnen het plangebied toegelaten bedrijven/instellingen, welke enkel en alleen werkzaamheden verrichten op het terrein van de Eiwitcampus of van wie het verblijf een direct verband heeft met de activiteiten op de Eiwitcampus, in zelfstandige verblijfseenheden met een maximum van 40 eenheden. Minimaal 50% van de eenheden heeft een oppervlakte van maximaal 50 m²;

en

in bijlage RIS 2025-R-33c, Regels Eiwit Campus Beers, op pagina 26, Artikel 13 Algemene regels voor functies en activiteiten, 13.1 Verboden gebruiksactiviteiten, lid d te formuleren als volgt:

Onder strijdig gebruik dit TAM-omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- d. Het gebruik van een bedrijfswoning, dienstwoning, woning, wooneenheid en/of logiesruimte, voor de huisvesting van arbeidsmigranten zoals bedoeld in de Beleidsnota Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten 2024 of een daaropvolgende



regeling of uitwerking van de regeling, m.u.v. de werknemers van de binnen het plangebied toegelaten bedrijven/instellingen welke enkel en alleen werkzaamheden verrichten op het terrein van de Eiwitcampus of van wie het verblijf een direct verband heeft met de activiteiten op de Eiwitcampus;

3. te besluiten dat er geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 5 (voortgezet op 12) juni 2025.

De griffier,


Olof Mudde

De voorzitter,


Marieke Moorman

Nota van zienswijzen en wijzigingen

‘Wijziging omgevingsplan hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB, Doctor Moonsweg 5, Eiwit Campus’

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

Ons kenmerk
Z/22/055939
D/24/2068440

Onderwerp
Nota van zienswijzen en
wijzigingen ivm wijziging
omgevingsplan
Eiwitcampus Beers (NB)

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen en wijzigingen heeft betrekking op het ontwerp-‘Wijziging omgevingsplan hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB, Doctor Moonsweg 5, Eiwit Campus’. Het plan voorziet in de herontwikkeling van de voormalige IV locatie aan de Dr. Moonsweg 5 te Beers (NB) tot een campus voor innovatieve bedrijven en onderzoek in de agro-foodsector met bijbehorende voorzieningen en proefvelden.

2. Procedure wijzigen omgevingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerp-wijziging omgevingsplan is op 10 september 2024 bekendgemaakt in het Gemeentebled via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 11 september 2024 tot en met 22 oktober 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.omgevingswet.overheid.nl onder de plannaam TAM Omgevingsplan ‘Hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB, Doctor Moonsweg 5, Eiwit Campus’ met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.TAMBuBeEiwitcampus-ON01.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

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



In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerp-wijziging omgevingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. (geanonimiseerd) te Beers, ontvangen op 21 oktober 2024, hierna: zienswijze 1;
2. (geanonimiseerd) te Beers, ontvangen op 14 oktober 2024, hierna: zienswijze 2;
3. (geanonimiseerd) te Beers, ontvangen op 11 oktober 2024, hierna: zienswijze 3;
4. (geanonimiseerd) te Beers, ontvangen op 14 oktober 2024, hierna: zienswijze 4;
5. (geanonimiseerd) te Beers, ontvangen op 14 oktober 2024, hierna: zienswijze 5;
6. (geanonimiseerd) te Beers, ontvangen op 22 oktober 2024, hierna: zienswijze 6;
7. (geanonimiseerd) te Beers, ontvangen op 20 oktober 2024, hierna: zienswijze 7;
8. (geanonimiseerd) te Beers, ontvangen op 14 oktober 2024, hierna: zienswijze 8;
9. (geanonimiseerd) te Beers, ontvangen op 14 oktober 2024, hierna: zienswijze 9;
10. (geanonimiseerd) te Beers, ontvangen op 15 oktober 2024, hierna: zienswijze 10;
11. (geanonimiseerd) te Beers, ontvangen op 18 oktober 2024, hierna: zienswijze 11;
12. Milieuvereniging Land van Cuijk (geanonimiseerd) te Mill, ontvangen op 20 oktober 2024, hierna: zienswijze 12;
13. (geanonimiseerd) te Beers, ontvangen op 22 oktober 2024, hierna: zienswijze 13;
14. Provincie Noord-Brabant, (geanonimiseerd) te 's Hertogenbosch, ontvangen op 18 oktober 2024, hierna: zienswijze 14.

De ontvangen zienswijzen worden op onderwerp overwogen, aangezien in de zienswijzen meerdere malen dezelfde onderwerpen terugkomen. Per onderwerp is aangegeven in welke zienswijze dat onderwerp wordt benoemd. De zienswijzen zijn integraal voorgelegd aan de raad.



3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. Hierna worden de zienswijzen inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

De inhoud is hieronder samengevat, per thema weergegeven. De zienswijzen zijn in zijn geheel voorgelegd aan de gemeenteraad en bij de afweging omtrent de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan betrokken.

3.2.1 Bouwmogelijkheden

- a. het plan is veel te grootschalig en staat niet in verhouding tot de bestaande situatie (indieners no. 1,3,6,8,9,10,11).*

Overwegingen:

In de bestaande situatie zijn de bouwmogelijkheden slechts deels benut, zodat het lijkt of er nu meer bebouwing wordt toegestaan. Vergelijken we echter de planologische mogelijkheden dan zien we dat de bouwmogelijkheden kleiner zijn dan in het huidige bestemmingsplan en meer recht doen aan de beoogde overgang van kern naar buitengebied.

In het huidige bestemmingsplan is een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf aanwezig met een oppervlakte van ca. 23.800 m². Dit bouwvlak mag volledig bebouwd worden met bedrijfsgebouwen met een goothoogte van 4,5 m en bouwhoogte van 8 m. In de nieuwe planregels mag in de eerste fase maximaal 10.000 m² aan gebouwen worden opgericht. Indien van de 1e fase minimaal 70% is gerealiseerd, kan onder voorwaarden in een 2e fase de bebouwing worden uitgebreid tot maximaal 18.500 m². Planologisch is het bouwvlak verkleind met ruim 5000 m² (20%).

Daarnaast is in de Parkzone, aan de zijde van de kern Beers, in de planregels een maximale goothoogte van 3,5 m en bouwhoogte van 5,5 m opgenomen, hetgeen lager is dan de hoogteregeling uit het huidige bestemmingsplan (goothoogte 4,5 m/bouwhoogte 8 m). In de Intensieve zone, grenzend aan de Parkzone, is de goothoogte van 5 m en bouwhoogte van 8 m vergelijkbaar met de hoogteregeling uit het huidige bestemmingsplan. De onderhavige wijziging van het omgevingsplan staat twee iets hogere accenten toe, namelijk een gebouw van maximaal 700 m² met een bouwhoogte van 11 meter in de Parkzone en een gebouw van maximaal 750 m² met een goothoogte 12 m/bouwhoogte 15 m in de Intensieve zone. Het gebouw van maximaal 11 meter in de Parkzone sluit aan op de hoogteregeling van de woningen in de kern Beers, waarvoor in het bestemmingsplan Beers NB een maximale bouwhoogte van 10 m is toegestaan. Het bestemmingsplan Beers NB bevat een algemene ontheffingsbevoegdheid van 10%, waardoor bij de woningen een bouwhoogte van 10 + 1 m = 11 m toegestaan zou kunnen worden. De maximale bouwhoogte van 11 m voor één gebouw van maximaal 700 m² in de Parkzone sluit dus aan bij de maximale bouwhoogten van 10 tot 11 m voor de



omliggende woningen in Beers.

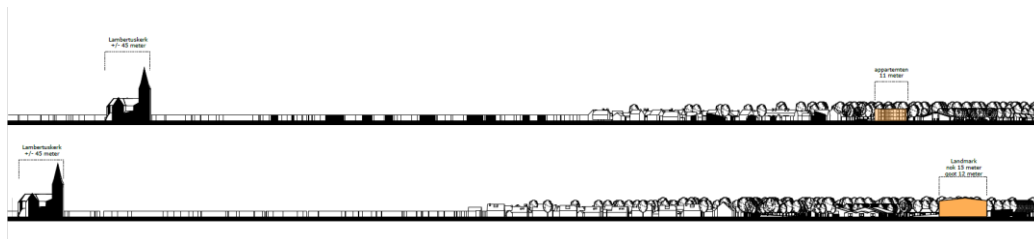
Ter referentie:

1. het gebouw aan de Burgemeester Thijssenstraat 2-4 in Beers heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 11 m en een oppervlakte van 800 m².
2. de woningen in het CPO project Prinsental mogen een goothoogte van 7 m en bouwhoogte van 11 m hebben.

Vanwege een passende afstand tussen de bestaande woningen aan de Dr. Moonsweg en het nieuwe gebouw van maximaal 11 meter in de Parkzone wordt in de planregels onder 8.3.1.b.4 toegevoegd dat dit gebouw minimaal 30 meter vanaf de voorgevelrooilijn van bestaande woningen moet komen.

Het gebouw in de Intensieve zone van maximaal 750 m² met een goothoogte van 12 m en bouwhoogte van 15 meter is juist bedoeld als bebouwingsaccent. De maximale maat van 15 meter voor dit hoogteaccent is inderdaad ca. 4-5 meter hoger dan de gemiddelde maximale bouwhoogte in Beers. Dit gebouw in de Intensieve zone komt echter op minimaal 100 meter vanaf de bestaande woningen in Beers.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan juist minder m² bebouwing mogelijk maakt dan de huidige planologische situatie en dat de hoogteregeling in lijn is met de overige bebouwing in de kern Beers. Verwezen wordt naar de afbeelding van de skyline van het dorp Beers en de campus.



Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de planregels. De afbeelding van de skyline is als bijlage 4 opgenomen bij de toelichting.

- b. het plan draagt niet bij aan een goede overgang van dorpskern naar buitengebied (indieners no. 3,8,9,11).*

Overwegingen:

Het plan voorziet in een robuuste landschappelijke inpassing en een passende overgang van de dorpskern naar het buitengebied.

De indeling in de deelgebieden Parkzone, Intensieve zone en Extensieve zone is zo opgezet dat de bebouwing qua oppervlakte, hoogte en functie juist goed aansluit op de dorpskern en zorgt voor een passende overgang naar het buitengebied. De Parkzone is een gebied met extensieve bebouwing (20%) van maximaal 5.5 meter hoog én een woongebouw van maximaal 11 meter hoog (3 bouwlagen). Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen door aan de planregels onder 8.3.1.b.4 toe te voegen dat dit gebouw minimaal 30 meter vanaf de voorgevelrooilijn van bestaande woningen moet komen. Deze bebouwing ligt in een groene setting



tegenover de vrijstaande woningen aan de Dr. Moonsweg waarvan de bouwhoogte 10 meter mag zijn, met een ontheffing tot 11m.

Achter de Parkzone, ter hoogte van de nu aanwezige agrarische bebouwing bevindt zich de Intensieve zone met een grotere bebouwingsdichtheid. Met uitzondering van één hoger gebouw van maximaal 15 m is de bouwhoogte hier maximaal 8 m (maximaal 2 bouwlagen of 1 bouwlaag met kap) . Al met al zijn wij van oordeel dat met de aangebrachte ruimtelijke zonering (parkzone en de intensieve zone) in combinatie met de landschappelijke inpassing een stedenbouwkundige aanvaardbare situatie wordt gecreëerd. De parkzone zorgt daarbij voor een overgang van de bedrijfsgebouwen in de intensieve zone naar de woonbebouwing in de dorpskern.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de planregels.

- c. *een “hotel” van 15 meter hoog past absoluut niet in deze buurt (indieners no. 4,5,6,8,9).*

Overwegingen:

Het gebouw in de Intensieve zone van maximaal 750 m² met een goothoogte van 12 m en bouwhoogte van 15 meter is juist bedoeld als bebouwingsaccent, een landmark en herkenningspunt voor de campus. De maximale maat van 15 meter voor dit hoogteaccent is inderdaad ca. 4-5 meter hoger dan de maximale bouwhoogte van de woningen in Beers. Dit gebouw in de Intensieve zone komt echter op een ruime afstand van minimaal 100 meter vanaf de bestaande woningen in Beers. Tussen de dorpskern en de intensieve zone ligt de parkzone.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is de hoogte van 22 meter zoals was opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan in het ontwerp-wijziging omgevingsplan verlaagd tot 15 meter. De landmark kent door zijn hoogte en relatief geringe oppervlakte een ranke verschijningsvorm. Het is juist het doel van een landmark om opvallend te zijn, af te wijken van de omliggende bebouwing. Het landmark benadrukt het bijzondere karakter van deze ontwikkeling, de Eiwitcampus.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

- d. *de noodzaak ontbreekt om teeltondersteunende voorzieningen verspreid over de extensieve zone aan te leggen. Voor het behoud van de natuurwaarden heeft clustering de voorkeur (indiener no. 12).*

Overwegingen:

Onder andere deze zienswijze gaf aanleiding voor het laten verrichten van een Quickscan flora en fauna in de Extensieve zone. Voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan was de aanbeveling voor aanvullend onderzoek naar de in een aangrenzende houtopstand aanwezige dassenburcht relevant. Uit aanvullend onderzoek naar de das blijkt dat het foerageergebied voor de das planologisch beschermd moet worden. Dit foerageergebied is nu met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden- dassen’ opgenomen op de verbeelding. In de planregels is vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding geen gebouwen en bouwwerken zijn toegestaan (artikel 7.3.1/7.3.2. beoordelingsregels gebouwen,n artikel 7.5 beoordelingsregels afwijkende bouwwerken). Hierdoor mogen



teeltondersteunende voorzieningen niet meer in het foerageergebied geplaatst worden.

De extensieve zone is bedoeld voor proefvelden behorende bij de Eiwitcampus. De geldende bestemming is “Agrarisch met waarden- landschapswaarden”. De gronden worden in de huidige situatie intensief gebruikt (bemest en gemaaid). Volgens het ecologisch onderzoek zijn geen bijzondere natuurwaarden aanwezig, uitgezonderd de dassen die het gebied voor foerageren gebruiken en een onbepaald nest. Het verspreid oprichten van eventuele teelt ondersteunende voorzieningen buiten het foerageergebied doet daarom geen afbreuk aan de natuurwaarden.

Op een deel van dit agrarisch gebied is het “wijzigingsplan TOV Zonnepanelen, 5.1.2e” uit 2021 van toepassing. Dat plan beoogt de aanleg van 1,3 hectare teelt ondersteunende voorzieningen afgedekt met zonnepanelen. Op het resterende deel van het agrarisch gebied zijn binnen de huidige bestemming nu ook al tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. In het ontwerp-wijziging omgevingsplan zijn de teelt ondersteunende voorzieningen in combinatie met duurzame energieopwekking beperkt tot 1ha om zo meer ruimte over te houden voor ander soortige proefvelden.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding en de planregels. In de toelichting zijn de resultaten van het ecologisch onderzoek verwerkt. De Quickscan Flora en fauna en het aanvullend onderzoek Das zijn als bijlage 6 en 7 toegevoegd aan de toelichting.

- e. *het Verslag inspraak en wettelijk vooroverleg stelt dat in de extensieve zone maximaal 500 m2 aan bebouwing is toegestaan. Dit strookt niet met de toegestane oppervlakte van 1 ha aan teeltondersteunende voorzieningen (indiener no. 12);*

Overwegingen:

In de planregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen, tijdelijke gebouwen, permanente teeltondersteunende voorzieningen in combinatie met duurzame energieopwekking en tijdelijke (seizoengebonden) teeltondersteunende voorzieningen. Het zijn verschillende zaken, die los staan van elkaar.

Teeltondersteunende voorzieningen

In de extensieve zone kunnen onder voorwaarden ten behoeve van de proefvelden zowel tijdelijke (seizoengebonden) teelt ondersteunende voorzieningen als permanente teelt ondersteunende voorzieningen in combinatie met duurzame energieopwekking worden vergund (zie onder d).

Daarnaast is er een regeling voor kleine gebouwen ten behoeve van de proefvelden.

Agrarische gebouwen

Gelet op deze zienswijze en de zienswijze van de provincie hebben we binnen de bouwmogelijkheden in extensieve zone, voor agrarische gebouwen een



onderverdeling gemaakt in permanente gebouwen en tijdelijke gebouwen. Op deze manier verwachten wij de gebiedskwaliteiten beter te kunnen beschermen.

De bouwmogelijkheden voor permanente gebouwen zijn teruggebracht tot 90 m² (in plaats van 500 m²). Daarnaast wordt aan de planregels een vergunningstelsel toegevoegd voor tijdelijke gebouwen tot maximaal 410 m² (artikel 7.5 lid a). De beoordelingsregels voor gebouwen ten behoeve van de proefvelden worden aangevuld met:

- niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-dassen'
- uitsluitend voor de duur van het experiment en/of onderzoek
- niet productiegericht

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van de planregels.

- f. het is niet reëel om de bouwmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan te vergelijken met de nu voorliggende ontwikkeling. Dit omdat vanwege de aanduiding 'beperkingen veehouderij' uitgesloten is dat de uitbreidingsmogelijkheden worden gerealiseerd (indiener no. 13);*

Overwegingen:

Er ligt de aanduiding beperkingen Veehouderij op de proefvelden. Deze aanduiding is per abuis in het ontwerp - wijziging omgevingsplan niet opgenomen in de algemene aanduidingsregels in artikel 16. Dit wordt hersteld: aan artikel 16 wordt lid 5 'beperkingen veehouderij' toegevoegd.

Op basis van het huidige bestemmingsplan is ook een ander agrarisch bedrijf (niet zijnde een veehouderij) toegestaan. Zoals bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf. Voor een dergelijk bedrijf mogen zonder verdere beperkingen bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden. Het is daarom wel degelijk reëel om deze geldende bouwmogelijkheden te vergelijken met de voorliggende ontwikkeling.

Het is een vast onderdeel van de ruimtelijk afweging van een initiatief om de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden af te zetten tegen de toekomstige, gewenste mogelijkheden. Zoals in het plan zelf aangegeven maar ook bovenstaand vermeld, is het huidige aanwezige bouwvlak een belangrijke reden voor ons om in te stemmen met de komst van de Eiwitcampus. Juridisch planologisch gezien betreft dit een functieverandering en geen nieuw-vestiging. De regels uit de Omgevingsverordening van de provincie voor nieuwvestiging in het buitengebied zijn vele malen strenger dan wanneer functieverandering aan de orde is.

Het benutten van de bouwmogelijkheden van het nu aanwezige bouwvlak is zeker niet illusoir. Weliswaar rust de aanduiding 'beperkingen veehouderij' op het perceel, maar dat betekent niet dat de bebouwing niet kan worden uitgebreid. De aanduiding 'beperkingen veehouderij' houdt in dat alleen grondgebonden veehouderij onder voorwaarden kunnen uitbreiden. Niet valt in te zien waarom op deze locatie zich geen grondgebonden veehouderij of een akkerbouwbedrijf had kunnen vestigen.



De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van de planregels.

- g. *er wordt over maximale bouwhoogtes gesproken van 11 en 15 meter. Is dat in- of exclusief de technische installaties? (luchtbehandeling / warmtepomp / koeltorens)? (indiener 6).*

Reactie:

De regeling voor ondergeschikte bouwdelen is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2016' (als ook in bestemmingsplan 'Beers NB'). Artikel 2.4 dat op onderhavige wijziging van het omgevingsplan ook van toepassing is, luidt: *Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt.*

Als de technische installatie lager is dan 3 meter dan betreft het een ondergeschikt bouwdeel en wordt het niet meegeteld bij het bepalen van de bouwhoogte.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

3.2.2 Verkeer/parkeren

- a. *het plan zal ernstige verkeersoverlast veroorzaken, zeker als het plan Dommelsvoort wordt uitgevoerd. In de verkeersberekeningen ontbreekt de cumulatie (indieners no. 1,3,8,9,11).*

Overwegingen:

De provincie is bezig met het groot onderhoud en de reconstructie van de provinciale weg N321. Na uitvoering van de maatregelen bij Grave is het wegvak tussen Gassel en de A73 aan de beurt. Doel is de verkeersveiligheid te vergroten, de doorstroming te verbeteren en de omgeving van de weg leefbaarder te maken. Bij het uitwerken van de maatregelen worden nieuwe ontwikkelingen die invloed hebben op het gebruik van de weg zoals Dommelsvoort en de Eiwitcampus betrokken.

Opgemerkt wordt dat Dommelsvoort een recreatieve ontwikkeling is, die vooral in daluren, weekends en vakantieperiodes extra verkeer zal genereren. Hierdoor zal het effect op de doorstroming naar verwachting beperkt zijn.

Onder andere deze zienswijze was aanleiding om een verkeersonderzoek te laten uitvoeren. Bureau Goudappel bracht de verkeerskundige effecten in beeld van onderhavige wijziging van het omgevingsplan. Geconcludeerd wordt dat de verliestijden op het kruispunt Doctor Moonsweg/N321, zowel in de ochtend- als avondspits acceptabel zijn. 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.



Ernstige verkeersoverlast is niet aan de orde. Deze ruimtelijke ontwikkeling noodzaakt niet tot het treffen van verkeerskundige maatregelen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

Aan de toelichting wordt het verkeerskundig onderzoek als bijlage 13 toegevoegd.

- b. *de nooduitgang aan de Elstweg wordt nu al druk gebruikt en de bermen worden kapotgereden. Het drukke verkeer zorgt voor een verkeersonveilige situatie (indieners no. 10);*

Overwegingen:

De entree aan de Dr. Moonsweg zal de hoofdtoegang blijven. Het verkeerskundig onderzoek van bureau Goudappel toont aan dat de toekomstige intensiteit bij maximale invulling, op de Elstweg circa 500 motorvoertuigbewegingen per werkdag zal bedragen als gevolg van de Eiwitcampus. De Elstweg kan deze toekomstige verkeersstroom goed en veilig afwikkelen.

Indien nodig kan deze uitgang worden aangepast om stuk rijden van de berm te voorkomen. Op dit moment is er geen sprake van een onveilige situatie. De nooduitgang aan de Elstweg blijft een nooduitgang, en zal niet druk gebruikt worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

Aan de toelichting wordt het verkeerskundig onderzoek als bijlage 13 toegevoegd.

- c. *de enorme toename aan verkeersbewegingen wordt niet gemotiveerd (indieners no. 13);*

Overwegingen:

Onder andere deze zienswijze was reden om een verkeerskundig bureau in te schakelen. Het verkeerskundig onderzoek onderbouwt de verkeersgeneratie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

Aan de toelichting wordt het verkeerskundig onderzoek als bijlage 13 toegevoegd.

- d. *er is niet voorzien in een goede regeling die waarborgt dat er voorafgaand aan een gebruikswijziging wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen (indieners 11).*

Overwegingen:

Voor de parkeernormen blijft het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023 van toepassing. Bouwen of gebruik is alleen toegestaan als er voorzien is in voldoende parkeergelegenheid.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.



3.2.3 Milieuaspecten

- a. *er wordt een industriegebied gebouwd voor minimaal 100 bedrijven met overlast van ammoniak, stikstof, fijnstof en geluid tot gevolg (indieners no. 1,4,5,6,8, 9, 10);*

Overwegingen:

Er is geen sprake van een industriegebied met grote, op productie gerichte bedrijven in een hoge milieucategorie.

De Eiwitcampus is een werkterrein met gemengde voorzieningen. Naast bedrijvigheid wordt ruimte geboden aan onderwijs- en onderzoeksinstituten en verblijf. Overlast wordt voorkomen door het opnemen van een inwaartse milieuzonering oplopend van categorie 1 en 2 tot maximaal categorie 3.2 op 100 m afstand van de woningen. Industriële bedrijven in categorie 4 of hoger zijn in het geheel niet toegestaan. Daarnaast zijn de milieuregels uit de Bruidsschat (Besluit kwaliteit leefomgeving en Besluit activiteiten leefomgeving) onverminderd van toepassing. Hierin zijn de waarden voor bijvoorbeeld geluid en luchtkwaliteit ten opzichte van burgerwoningen vastgelegd.

Ook het aantal van minimaal 100 bedrijven is een eigen interpretatie van de indieners. Op dit moment worden de gebouwen gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw en zijn er relatief veel kleine bedrijfjes gevestigd met een oppervlakte van minder dan 100 m².

Een deel van de nieuwe gebouwen is bedoeld voor voorzieningen behorende bij de campus zoals kantoor, kantine, onderwijs, verblijf en opslag. De bedrijfsruimtes zelf kunnen flexibel worden ingezet. Echter van op productiegerichte bedrijven met een zware milieucategorie op grote kavels zoals op een industrieterrein zal gezien de planregels nooit sprake kunnen zijn.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- b. *hoe is de handhaving geregeld van het te lozen afvalwater en luchtkwaliteit? Wie voert de controles uit (indieners no. 10)?*

Overwegingen:

Milieuecontroles worden uitgevoerd door de Omgevingsdienst Brabant Noord.

Handhaving is een bevoegdheid van de gemeente Land van Cuijk.

Het Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit van het afvalwater en het oppervlaktewater.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- c. *wonen en bedrijvigheid zijn geen functies die bij elkaar passen. Aan de richtafstanden wordt niet voldaan (indieners no. 13);*



Overwegingen: :

Op het terrein van de Eiwitcampus is geen sprake van een reguliere functie wonen. Binnen de Parkzone zijn de volgende functies toegestaan:

- tijdelijke huisvesting van (huishoudens van) medewerkers, gasten en beheerders van de binnen het plangebied toegelaten bedrijven/instellingen in zelfstandige verblijfseenheden
- één bedrijfswoning

Vanwege de functionele binding van de wooneenheden met de bedrijven en instellingen op de campus kunnen deze gelijkgesteld worden met bedrijfswoningen. Voor bedrijfswoningen geldt een lager beschermingsniveau dan voor burgerwoningen. De Eiwitcampus is primair bedoeld voor de vestiging van bedrijven en instellingen gericht op innovatie in biobased economy, circulaire landbouw, duurzame energieonderzoek en de transitie naar een duurzame productie van dierlijke en plantaardige eiwitten. Dit rechtvaardigt een lager beschermingsniveau van de bedrijfswoningen. Uiteraard moet worden voldaan aan de normen uit de Bruidsschat Omgevingsplan.

Tot de omliggende bestaande woningen in Beers wordt aan de vereiste richtafstanden voldaan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- d. er is niet geborgd dat de geur, fijnstof en stikstof niet verslechtert ten opzichte van de huidige situatie. In die zin bezitten de 'beoordelingsregels' van artikel 8 lid 7 geen enkele toegevoegde waarde. (indieners no. 4,5,6);*

Overwegingen:

Voor de 1^e fase van de Eiwitcampus zijn de genoemde milieuaspecten onderzocht. Voor het reguliere gebruik gelden onverkort de normen uit de Bruidsschat (de rijksregels in het Omgevingsplan). Er wordt niet afgeweken van de (standaard)normen uit de Bruidsschat. Dat is geborgd door het opnemen van voorrangsregels.

De beoordelingsregels uit artikel 8.8 maken het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor het houden en huisvesten van landbouwhuisdieren voor educatieve doeleinden en/of voor onderzoeksinstellingen ter plaatse van de aanduiding 'intensief bedrijvigheid'. Deze activiteit staat het plan niet rechtstreeks toe. Initiatiefnemer dient daarvoor een afzonderlijke vergunning aan te vragen. Die aanvraag toetsen we aan de beoordelingsregels. Op deze manier houden we grip op de ontwikkelingen op de Eiwitcampus.

Het houden van landbouwhuisdieren voor educatieve en/of onderzoeksdoeleinden is uitgezonderd in de regels van de Bruidsschat. Er zijn alleen normen van toepassing op het houden van landbouwhuisdieren voor productie. Daarom zijn de normen voor geur en fijnstof zoals opgenomen in de Bruidsschat overgenomen in de beoordelingsregels. Zonder deze overname zouden ze niet van toepassing zijn. Zij hebben dus wel degelijk een toegevoegde waarde.



De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- e. *niet inzichtelijk is gemaakt is op welke wijze het aantal te houden dieren gemaximeerd wordt en wat de milieubelasting er van is op de omgeving (indieners no. 4,5,6).*

Overwegingen:

In artikel 8.6.1. is bepaald dat “productiegerichte landbouw en (intensieve) veeteelt” verboden is. Er zijn dus geen dieren toegestaan, zodat er ook geen maximum is opgenomen.

Wel bevatten de planregels de mogelijkheid om via artikel 8.7. een omgevingsvergunning te verlenen voor het houden en huisvesten van landbouwhuisdieren voor educatieve doeleinden en/of voor onderzoeksinstellingen ter plaatse van de gebiedsaanduiding “intensief bedrijvigheid”. Deze omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als aan de beoordelingsregels uit artikel 8.8. voldaan wordt. In deze beoordelingsregels staat onder andere:

“Het houden van landbouwhuisdieren vindt uitsluitend plaats voor

- educatieve doeleinden en/of voor onderzoeksinstellingen;
- Uit een onderzoeksplan of educatieplan blijkt het doel, de duur en de omvang van de activiteit;
- Het aantal dieren mag niet groter zijn, dan noodzakelijk voor de onderzoeks- of educatiedoeleinden;
- De totale oppervlakte voor het huisvesten van landbouwhuisdieren is maximaal 500 m²; “

Door deze planregels wordt geborgd dat er geen grote aantallen op productie gerichte landbouwhuisdieren worden gehouden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- f. *de stelling dat de nieuwe functie geen verslechtering met zich meebrengt, dient met cijfers onderbouwd te worden (indieners no. 4,5,6).*

Overwegingen:

Het verslag waar indieners op doelen is één van de onderdelen van de wijziging omgevingsplan en dient in combinatie met bijvoorbeeld de plantoelichting te worden gelezen. Als we in het verslag spreken over een ‘verwachting’ is die gebaseerd op de onderbouwing zoals vermeld in de plantoelichting en de daarbij behorende bijlagen. Zo beschrijft paragraaf 4.7 van de plantoelichting uitgebreid (met cijfers) de geurvolgen van het plan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- g. *Voor het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is een beperking van de activiteiten nodig, waaronder het uitsluiten van categorie 3.2 bedrijven en horeca (indieners 11).*



Overwegingen:

Het plangebied is verdeeld in een aantal milieuzones. De zone waar categorie 3.2 bedrijven worden toegelaten ligt op minimaal 100 meter afstand van de voorgevels van de woningen aan de Dr. Moonsweg. Daarmee voldoet het plan aan de richtlijnen zoals genoemd in VNG brochure bedrijven en milieuzonering en is/blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in Beers. Paragraaf 4.5 van de plantoelichting bevat een verantwoording van de gekozen milieuzonering.

Verder wijzen wij er op dat paragraaf 8.2 van de planregels de toegestane functies opsomt. Alleen bedrijven instellingen, gericht op innovatie in biobased economy, circulaire landbouw, duurzame energieonderzoek en de transitie naar een duurzame productie van dierlijke en plantaardige eiwitten zijn toegestaan. Artikel 3.7 (Begrippen, Eiwitcampus) bepaalt dat de activiteiten primair innovatie, onderzoek en educatie betreffen. De komst van productiebedrijven sluiten de planregels dus uit. De vrees voor machinale massa productiebedrijven is niet gegrond.

De horecafunctie dient ondergeschikt te zijn aan de andere activiteiten op de Eiwitcampus. De horeca ondersteunt enkel de activiteiten. De horeca is alleen bedoeld voor de medewerkers of degenen die gebruik maken van de diensten van de Eiwitcampus, zoals cursisten. Met indienen zijn we het eens dat daarbij gedacht moet worden aan een bedrijfskantine. Het opnemen van sluitingstijden in dit plan vinden wij niet nodig. Voldoende is dat de horeca alleen bedoeld is voor de gebruikers van de faciliteiten van de Eiwitcampus. Daaruit volgt dat, uitzonderingen daargelaten, alleen overdag en in de vroege avond de faciliteiten geopend zullen zijn.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

3.2.4 Participatie

- a. *er is minimale communicatie tussen initiatiefnemer en omwonenden (indieners no. 2, 8,9);*

Overwegingen:

De afgelopen jaren zijn de omwonenden, belanghebbenden en de dorpsraad op meerdere momenten geïnformeerd over de plannen voor de Eiwitcampus. Daarnaast heeft initiatiefnemer een website ingericht www.eiwitcampus.nl, hebben keukentafelgesprekken plaatsgevonden en is gecommuniceerd over de verwerking van de reacties. Via een artikel in de dorpscourant zijn de inwoners van Beers gewezen op de website. In bijlage 9 van de toelichting is het Eindverslag opgenomen van de gevoerde omgevingsdialoog.

Aanvullend op de door initiatiefnemer georganiseerde informatiemomenten en keukentafelgesprekken is door de gemeente een inspraakronde gehouden. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is op 21 februari 2023 bekend gemaakt. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 22 februari 2023 tot 05 april 2023. Het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan is geen wettelijke verplichting. Het voorontwerp bestemmingsplan is juist ingezet als onderdeel van het participatietraject rondom het project Eiwitcampus. Het voorontwerp bestemmingsplan is naar aanleiding van de reacties



op tal van punten aangepast. Het verslag van inspraak en wijzigingen is als bijlage 15 opgenomen bij de toelichting. Degenen die een reactie hebben ingediend zijn over de wijzigingen geïnformeerd.

Op 16 september 2024 is in het kader van de ter visie legging van het ontwerp-wijziging omgevingsplan een inloopavond voor de omwonenden georganiseerd. Op verzoek hebben individuele gesprekken plaatsgevonden. Geconcludeerd kan worden dat initiatiefnemer voldoende invulling heeft gegeven aan de omgevingsdialoog. Een ieder heeft kennis kunnen nemen van de plannen en heeft kunnen reageren. Naar aanleiding van de reacties is het plan op diverse punten aangepast. Betrokkenen zijn geïnformeerd over de aanpassingen naar aanleiding van de reacties.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

Aan de toelichting zijn het Eindverslag omgevingsdialoog en het verslag van Inspraak en vooroverleg als bijlagen toegevoegd (bijlage 9 en 15).

- b. in de publicatie is niets vermeld over de participatie terwijl dat wel verplicht is (indiener 11);*

Overwegingen:

Gedoeld wordt op de kennisgeving uit artikel 10.2 van de Omgevingswet. De Omgevingswet is ingegaan op 1 januari 2024. De voorbereiding van de formele procedure heeft plaatsgevonden in 2023 dus nog onder de Wet ruimtelijke ordening. De publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan op 21 februari 2023 betrof tevens de vooraankondiging van de planologische procedure. In de publicatie is vermeld op welke wijze men op het plan kon reageren en waar men de stukken kon raadplegen. Naar aanleiding van gesprekken en inspraakreacties is het plan aangepast. Degenen die een inspraakreactie hebben ingediend zijn hierover persoonlijk geïnformeerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- c. het informatiemoment is niet correct gehouden. Dit gebrek dient te worden hersteld door de procedure opnieuw op te starten (indiener 11).*

Overwegingen:

Participatie is vormvrij. In het door de gemeente vastgestelde beleid 'Participatie bij ruimtelijk plannen' is voor het wijzigen van het omgevingsplan het niveau raadplegen vastgesteld. Hieraan is op correcte wijze invulling gegeven, zoals te lezen is in het verslag van de omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog geeft geen aanleiding om de procedure opnieuw te starten.

Door indieners wordt bedoeld op de informatieavond op maandag 16 september. Deze was georganiseerd als inloopbijeenkomst van 17.00 tot 19.00. In deze periode zijn meerdere omwonenden langs gekomen, waarmee persoonlijke gesprekken zijn gevoerd. De 'buurtwerkgroep' is op eigen initiatief om 18.45 met een grote groep mensen (ca. 100 personen) tegelijk naar de bijeenkomst gekomen, waardoor het niet



mogelijk was om iedereen persoonlijk te spreken. Als gevolg hiervan zijn plenair vragen beantwoord. Na afloop van de plenaire vragen zijn nog vele aanwezigen persoonlijk gesproken door de diverse aanwezige medewerkers van het project Eiwitcampus. Door de Eiwitcampus zijn alle stukken van het ontwerp- wijziging omgevingsplan op de eigen website gepubliceerd.

Bovenstaande informatiemoment had als doel om omwonenden te informeren over het aangepaste ontwerp- wijziging omgevingsplan. Direct omwonenden zijn persoonlijk uitgenodigd. Degenen die eerder hadden gereageerd op het voorontwerpplan zijn door de gemeente geïnformeerd. De informatiebijeenkomst is daarnaast aangekondigd op de website van de Eiwitcampus en ook de dorpsraad is geïnformeerd. Voor degenen die niet in de gelegenheid waren om de informatiebijeenkomst bij te wonen is zowel op de website van de Eiwitcampus als in de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp – wijziging omgevingsplan aangegeven dat een ieder een afspraak kon maken met initiatiefnemer en/ of de gemeente. De stukken waren beschikbaar op de landelijke website Regels op de kaart en de website van de Eiwitcampus. Op verzoek konden stukken op het gemeentehuis worden ingezien of als pdf worden toegestuurd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

3.2.5 Flexibiliteit

- a. *het plan geeft onvoldoende zekerheid wat er gaat gebeuren. Het maakt veel verschillende functies mogelijk van vergistingsfabriek tot mestopslag; (indieners no. 2, 10).*

Overwegingen:

In onderhavige wijziging van het omgevingsplan is bewust gekozen voor een zekere vorm van flexibiliteit, omdat het plan ruimte wil bieden aan innovatie. We weten immers nog niet welke nieuwe ontwikkelingen in de toekomst plaats gaan vinden. Door het opnemen van een maximale milieucategorie is de *impact* van de bedrijven op de omgeving wel gereguleerd. De toegelaten functies in het kader van de Eiwitcampus zijn uitgebreid beschreven (artikel 8.2). Daarnaast zijn diverse zaken, waaronder productiegerichte landbouw en (intensieve) veeteelt en mestbewerking expliciet verboden (artikel 8.6.1.) en artikel 15.1 (mestvergisting en mestopslag). Een mestvergistingsinstallatie staat per abuis nog (conform de regeling uit het huidige bestemmingsplan) genoemd onder artikel 8.3.3. lid b. 'bouwwerken geen gebouwen zijnde'. De planregels worden aangepast door 'mestvergistingsinstallatie' te verwijderen uit 8.3.3.b.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de planregels van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.



3.2.6 Wooneenheden

- a. *er komen 40 wooneenheden voor arbeidsmigranten. Dit zorgt voor veel verkeer van busjes die 's ochtends en 's avonds de arbeidsmigranten vervoeren (indieners no. 10);*

Overwegingen:

Bovenstaande is niet gebaseerd op hetgeen wordt beoogd en geregeld in onderhavige wijziging van het omgevingsplan. Zie artikel 8.2 lid c onder g. De wooneenheden zijn bestemd voor mensen die verbonden zijn aan de bedrijven en instellingen op de campus. De bewoners hebben een binding met het campusterrein. Het is niet toegestaan dat de bewoners bij bedrijven werken die niet op het campusterrein gevestigd zijn. Het aanbieden van huisvesting op het eigen terrein beperkt juist de vervoersbewegingen van en naar de campus. Het beeld van de indieners van de zienswijze dat de bewoners 's ochtends uitzwermen over het (Brabantse) land om elders te werken komt dus niet overeen met de bedoelingen van dit bestemmingsplan.

De planregels verbieden het gebruik van de wooneenheden voor kamerbewoning. De wooneenheden mogen alleen gebruikt worden door één huishouden, waarbij geldt dat een groep arbeidsmigranten volgens de jurisprudentie niet als huishouden kan worden aangemerkt. Om het verboden gebruik nog duidelijker te maken is naar aanleiding van deze zienswijze aan de planregels artikel 13.1, lid d toegevoegd. Daarin staat dat huisvesting voor arbeidsmigranten verboden is.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de planregels van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- b. *het maximale aantal wooneenheden van 40 is in de planregels niet vastgelegd. Evenmin is de noodzaak onderbouwd (indieners no. 11, 13);*

Overwegingen:

Het aantal van 40 wooneenheden is vastgelegd in de planregels artikel 8.2 functieomschrijving lid c onder g.

We wijzen erop dat de wooneenheden verschillend gebruikt kunnen worden. Naast een langdurig gebruik door medewerkers met een bedrijf of 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 alle wooneenheden permanent als woning gebruikt hoeven te worden.

Wat betreft de behoefte:

Uitgaande van 14.800 m² aan bruto vloeroppervlakte aan bedrijvigheid in de 1e 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. Ter vergelijking: de Universiteit Wageningen heeft



bijvoorbeeld ca 25% internationale studenten, bij onderzoekers ligt dat percentage nog hoger: 40 – 50%.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- c. *er wordt nu gesteld dat de personen welke gebruik gaan maken van de woonunits een campus contract krijgen. Zodra als contract eindigt moet persoon uit de woonunit. Is dit niet in strijd met de Wet goed verhuurderschap? (indiener 6);*

Overwegingen:

De woonunits zijn een voorziening behorende bij de Eiwitcampus. In de planregels is vastgelegd dat het gaat om tijdelijke huisvesting van mensen die een relatie hebben met de Eiwitcampus (artikel 8.2 lid c onder g). Hiermee is het beoogde gebruik planologisch geborgd. De onderlinge afspraken tussen verhuurder en huurder vallen buiten de reikwijdte van het Omgevingsplan.

De Wet goed verhuurderschap bepaalt dat een huurovereenkomst en een arbeidsovereenkomst van arbeidsmigranten niet meer aan elkaar gekoppeld mogen worden. Klassieke arbeidsmigranten (productiemedewerkers) zijn niet de doelgroep waaraan zal worden verhuurd. Distributiecentra of productiebedrijven passen immers niet in de functieomschrijving van de campus.

Er kunnen nog steeds campuscontracten worden afgesloten met medewerkers afkomstig uit Nederland, maar ook met bijvoorbeeld ondernemers, studenten, promovendi en expats van buiten de EU.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- d. *de bouw van 40 arbeiderswoningen van 15 meter hoog vermindert groenvoorzieningen, wat schadelijk is voor biodiversiteit en het leefklimaat (indiener 7).*

Overwegingen:

Anders dan de indiener stelt is het woongebouw niet 15 maar 11 meter hoog. Er is juist gekozen voor een gebouw van 3 bouwlagen (11 meter) in plaats van een groter gebouw van 1 bouwlaag. Dit zodat er meer ruimte overblijft voor een groene invulling van de parkzone. De effecten op de biodiversiteit en het leefklimaat komen uitgebreid aan de orde in de toelichting en de bijbehorende onderzoeken.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- e. *de komst van buitenlandse arbeiders verstoort de sociale cohesie en het woongenot, terwijl dit een focuspunt is van de gemeente Land van Cuijk. Het leidt tot een verminderd veiligheidsgevoel en tast de esthetische waarde van de wijk aan. Nu en ook in de toekomst steunt de buurt de*



initiatiefnemer, bedrijven en arbeiders niet (indiener 7).

Overwegingen:

Artikel 3.23 bepaalt dat de activiteiten primair innovatie, onderzoek en educatie betreffen. Grote productiebedrijven of distributiecentra sluiten de planregels dus uit. Gezien de aard van de werkzaamheden zal het veelal gaan om hooggeschoold personeel, al dan niet uit Nederland.

Indiener onderbouwt niet op welke wijze het woongebouw de esthetische waarde, de sociale cohesie of het veiligheidsgevoel zal aantasten. Wij zien deze neveneffecten niet. Er is toezicht en de medewerkers wonen en werken op dezelfde locatie hetgeen een bepaalde verantwoordelijkheid schept en een verbondenheid met de omgeving oplevert. Daarnaast komt sociale cohesie van twee kanten. Het aan te leggen wandelpad in de landschappelijke inpassing rondom de campus en het gezamenlijk gebruik van de sport/speelvoorziening kunnen bijdragen aan de onderlinge ontmoeting. Als dorpsbewoners bij voorbaat de campusbewoners uitsluiten zal inderdaad geen sociale cohesie plaatsvinden. Juist door de nieuwe bewoners welkom te heten in dorps- en verenigingsleven kan sociale cohesie ontstaan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- e. bij het toelaten van wooneenheden voor arbeidsmigranten dient in het bijzonder te worden gekeken naar het effect op de woon- en leefomgeving. In de motivering is hier ten onrechte geen aandacht aan besteed (indiener 11);*

Overwegingen:

In onderhavige wijziging van het omgevingsplan wordt niet gesproken over arbeidsmigranten, dit is een interpretatie van de indieners. We verwijzen daarbij naar onze reactie onder paragraaf 3.2.6, onder a. De wooneenheden zijn bestemd voor mensen die verbonden zijn aan de bedrijven en instellingen op de campus. Een woonfunctie wordt niet als een hinder veroorzakende functie gezien. Aan de extra verkeersbewegingen als gevolg van de wooneenheden van de medewerkers van de Eiwitcampus is wel aandacht besteed, in paragraaf 5.1 van de toelichting en het verkeersonderzoek. Onduidelijk is op welke effecten op de woon- en leefomgeving de indieners doelen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- f. de handhaafbaarheid van de regels voor de tijdelijke bewoning is onvoldoende (indiener 11).*

Overwegingen:

De opgenomen planregels zijn voldoende handhaafbaar. Op het campusterrein zijn logiesruimten toegestaan en in de parkzone is ook een woongebouw toegestaan. Het woongebouw mag ook voor logies worden gebruikt. Naast fysieke/visuele controles kan de gemeente ook administratief controleren. Op grond van artikel 5:17 van de Algemene wet bestuursrecht hebben onze toezichthouders de bevoegdheid inzage te vorderen bij zowel de eigenaar als de bewoners/gasten van gegevens over onder



andere de duur van het verblijf of de arbeidsovereenkomst op te vragen. Deze informatie zullen we vervolgens toetsen aan de planregels. Als sprake is van overtreding kunnen we een herstelsanctie opleggen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

3.2.7 Natuurwaarden

- a. *de ontwikkeling doet grote afbreuk aan de natuurwaarden in de extensieve zone. Een onderzoek naar de aantasting van de natuurwaarden ontbreekt, specifiek de beschermde soorten, bijvoorbeeld de das (indieners no. 12).*

Onder andere deze zienswijze gaf aanleiding voor het laten verrichten van een quickscan flora en fauna in de Extensieve zone. Voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan was de aanbeveling voor aanvullend onderzoek naar de in een aangrenzende houtopstand aanwezige dassenburcht relevant. Uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat het foerageergebied voor de das planologisch beschermd moet worden. Ten behoeven van het foerageergebied is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dassen' opgenomen op de verbeelding. Aan de planregels van artikel 7.3 beoordelingsregels bouwwerken en artikel 7.5 beoordelingsregels afwijkende bouwregels is toegevoegd dat ter plaatse van deze aanduiding geen gebouwen en bouwwerken zijn toegestaan.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de planregels van het omgevingsplan.

3.2.8 Relatie met geitenhouderij/andere agrarische bedrijven

- a. *de wooneenheden zijn niet getoetst aan de aanwezigheid van de geitenhouderij en aan andere (agrarische) bedrijven (indieners no. 13).*

Overwegingen:

We hebben de geurparagraaf 4.7 in de plantoelichting aangevuld met de effecten van de agrarische bedrijven op de wooneenheden. Uit onderzoek blijkt dat de geurbelasting voor de wooneenheden beneden de norm van 0,5 ouE/m³ en 10 ouE/m³, respectievelijk binnen en buiten de bebouwde kom. Er is dus sprake van een acceptabel geurniveau.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan. De toelichting wordt aangevuld.

- b. *het toevoegen van gevoelige objecten zal de ontwikkeling van de geitenhouderij beperken. Gevreesd wordt voor klachten van toekomstige bewoners (indieners no. 10, 13).*
- c. *de bouw- en gebruiksregels staan toe dat zich in de wooneenheden gezinnen vestigen, dus ook kinderen. Dit is niet getoetst aan de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 van de GGD en de achtergrondgeurbelasting. Het is hierdoor onzeker dat de bedrijfsvoering van de geitenhouderij niet belemmerd wordt (indieners no. 13).*



Overwegingen:

Wij wijzen er op dat er geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten bestaan over de gezondheidsrisico's van geitenhouderijen voor omwonenden. Bestaande onderzoeken tonen geen direct causaal verband aan tussen een verhoogd gezondheidsrisico en het wonen in de omgeving van een veehouderij. Er is dus geen aantoonbaar bewijs dat toekomstige bewoners van het plangebied specifieke gezondheidsrisico's zullen lopen vanwege de omliggende veehouderijen.

Recent is nieuw onderzoek gepubliceerd naar het vóórkomen van longontsteking rondom geitenhouderijen: [Veehouderij en gezondheid omwonenden \(VGO-III\)](#)

Uit de publiekssamenvatting van het rapport 4/2/25:

“In gebieden met veel veehouderijen, zoals in Noord-Brabant en Noord-Limburg, hebben meer mensen een longontsteking dan in gebieden met minder veehouderijen. De kans op een longontsteking blijkt vooral hoger te zijn als mensen binnen 500 tot 2000 meter van een geitenhouderij wonen.

Het is moeilijk te bewijzen dat de longontstekingen bij mensen rondom geitenhouderijen direct worden veroorzaakt door de bacteriën uit de geitenstallen. Wel zijn de gevonden bacteriën een mogelijke verklaring voor het feit dat de longontstekingen vaker voorkomen. Dat komt doordat ze zowel bij mensen, in de geitenstallen als in de omgeving zijn gevonden.”

Hoewel het recente onderzoek bevestigt dat longontstekingen vaker voorkomen in de omgeving van geitenhouderijen is een direct causaal verband niet aangetoond.

Sinds het invoeren van een landelijke vaccinatieplicht en andere regels zoals die in de Regeling tijdelijke maatregelen dierziekten zijn vastgelegd, heeft geen uitbraak van Q-koorts meer plaatsgevonden. Op basis van het bovenstaande komen we tot de conclusie dat de aanwezigheid van de geitenhouderij in de omgeving van de wooneenheden op de campus geen onaanvaardbare volksgezondheidsrisico's oplevert vanwege Q-koorts. (vergelijk 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 te zeggen dat wonen nabij een geitenhouderij gevolgen van enige betekenis voor de gezondheid met zich meebrengt. Bovendien is de omvang van de meeste wooneenheden beperkt (minder dan 50 m²) en dus minder geschikt voor gezinnen met kinderen. Ook 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 (kinderen, ouderen) daar niet of nauwelijks zullen wonen. Gezien de aard van de werkzaamheden zullen medewerkers op projectbasis en dus tijdelijk op de campus wonen. Het is onwaarschijnlijk dat bewoners vele jaren lang op de campus zullen wonen. Eventuele gezondheidsrisico's zullen zich dus slechts tijdelijk voordoen.

Direct grenzend aan het bouwvlak van het bedrijf ligt een woonbestemming (Provincialeweg 11). Deze burgerwoning is bepalend voor de milieuruimte van het



bedrijf. Er is geen sprake van een beperking van de bedrijfsvoering van de geitenhouderij door de woon- en verblijfseenheden op het campusterrein.

Gelet op het bovenstaande achten we het bedrijfsbelang van de geitenhouderij ondergeschikt aan het algemeen belang van het verduurzamen van de agrarische sector, in het bijzonder het faciliteren van de eiwittransitie op deze locatie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan. Paragraaf 4.2 van de toelichting (Beschermen van de gezondheid) wordt aangevuld.

- d. het effect van de verkeerstoename op de bedrijfswoning van de geitenhouderij is niet beoordeeld (indieners no. 13).*

Overwegingen:

Onder andere deze zienswijze was aanleiding om een verkeersonderzoek te laten uitvoeren. Bureau Goudappel bracht de verkeerskundige effecten in beeld van onderhavige wijziging van het omgevingsplan. Het rapport vermeldt dat de ontwikkeling van de Eiwitcampus in 2040 richting Grave (de richting waar de geitenhouderij is gelegen) tot 300 extra verkeersbewegingen per dag leidt. Het rapport concludeert dat de verliestijden en wachtrijslengtes zowel in de ochtend- als avondspits acceptabel zijn. Er zal daarmee voor indiener geen onacceptabele verkeershinder optreden.

De bedrijfswoning ligt op 60 meter van de Provincialeweg en meer dan 270 meter van de ontsluiting van het campusterrein. Ook de afstand van de weg tot de bedrijfswoning in aanmerking nemend is het effect van de verkeerstoename op het woongenot te verwaarlozen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan. Aan de toelichting wordt het verkeerskundig onderzoek als bijlage 13 toegevoegd.

3.2.9 Stikstof

- a. onduidelijk is waarom in de AERIUS-berekening de 80 stuks vee (stieren) zijn meegenomen in het plan (indiener no. 13);*

Overwegingen:

In de Aeries berekening zijn de stieren niet meegenomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- b. de stikstofberekening voor de gebruiksfase is niet correct uitgevoerd, onder andere is ten onrechte uitgegaan van een interne saldering (indiener 11);*

De stikstofberekening is geactualiseerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan. Aan de toelichting wordt de geactualiseerde stikstofberekening als bijlage 6 toegevoegd.



- c. *onduidelijk is hoe de 128 parkeerplaatsen zich verhouden tot de 20 verkeersbewegingen zoals die in stikstofrapportage worden genoemd (indiener 11).*

De 20 verkeersbewegingen waarnaar wordt verwezen betreffen de verkeersbewegingen van vrachtwagens in de bouwfase (tabel 1 van de stikstofrapportage). De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor personenauto's in de gebruiksfase. In tabel 3 van de stikstofrapportage wordt het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase benoemd, inclusief personenauto's (1682). De campus heeft een dynamische opzet en de uitvoering kan daarom vooraf niet exact worden bepaald. In de planregels is opgenomen dat moet worden voldaan aan de Nota parkeernormen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

3.2.10 Planregels

- a. *een mestvergisting wordt gezien als strijdig gebruik maar een dergelijke installatie wordt in de bouwregels wel toegestaan (indiener no. 13).*

Overwegingen:

Een mestvergistingsinstallatie staat per abuis nog (conform de regeling uit het huidige bestemmingsplan) genoemd onder artikel 8.3.3. lid b. 'bouwwerken geen gebouwen zijnde'. De planregels worden aangepast door 'mestvergistingsinstallatie' te verwijderen uit 8.3.3.b.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de planregels.

- b. *de toelichting spreekt van het houden van proeven waarbij dieren worden gehouden. In de planregels staat hierover niets (indieners no. 13).*

Overwegingen:

De plantoelichting vermeldt niets over het houden van dierproeven. Paragraaf 2.2 van de plantoelichting spreekt over experimentele concepten voor het houden van dieren en nieuwe landbouwkundige methoden. In de planregels artikel 8.7 en 8.8 is een regeling opgenomen voor het houden en huisvesten van landbouwhuisdieren voor educatieve doeleinden en/of voor onderzoeksinstellingen. Hiervoor kan onder voorwaarden een vergunning worden verleend.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- c. *meer in zijn algemeenheid maken de planregels veel meer ontwikkeling mogelijk dan de plantoelichting. Die ontwikkeling wordt niet of onvoldoende onderbouwd (indieners no. 13);*

Overwegingen:



Wij herkennen ons niet in dit beeld. Behoudens de bouwmogelijkheid voor de mestvergistingsinstallatie (zie hierboven onder a) sluit de toelichting aan op de planregels. Enkele zienswijzen geven ons aanleiding om het plan beter te onderbouwen door het nader onderzoeken van de ecologische, stikstof en verkeerskundige effecten.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- d. op welke punten is het Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016 Gemeente Cuijk' overeenkomstig dan wel in afwijking met het voorgenomen besluit inzake de Eiwitcampus? Met name hoofdstuk 4 (Kwaliteitsverbetering van het landschap (indieners no. 4,5,6).*

Overwegingen:

Het plan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016 Gemeente Cuijk' betreft een actualisering van het plan voor het buitengebied uit 2010. Het plan is aangepast aan het resultaat van de beroepsprocedure tegen het plan 'Buitengebied 2010', het provinciaal beleid (Verordening ruimte 2014) en enkele veranderingen van beleidsinzicht. Het plan voor de Eiwitcampus is getoetst aan de actuele juridische en beleidskaders, waaronder de regeling voor de kwaliteitsverbetering. Voor de toets aan deze regeling verwijzen wij naar 3.4.3 van de plantoelichting. 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 middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels. Voor de benodigde aanvullende investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap zal het volledige vereiste bedrag gestort worden in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Land van Cuijk. Hiertoe is met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

3.2.11 Overig

- a. wordt de speeltuin gehuurd door de gemeente? Gepleit wordt voor het in standhouden van de huidige speeltuin (indieners no. 10, 11).*

Overwegingen:

Ja, de speeltuin ligt op het grondeigendom van de initiatiefnemer en wordt sinds 2018 verhuurd aan de gemeente, met een jaarlijkse verlenging. Zowel de gemeente als initiatiefnemer zien geen aanleiding om de speeltuin op te heffen. In de planregels is opgenomen dat er een openbaar speelveld in de Parkzone aanwezig mag zijn.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.



- b. de samenwerking ontbreekt. De belangen van de aanwonenden zijn ondergeschikt aan die van de initiatiefnemer (indieners no. 10)*

Overwegingen:

We kunnen ons voorstellen dat de verandering ten opzichte van de huidige feitelijke situatie groot is. Aan de andere kant is de planologisch verandering tamelijk beperkt omdat in het nu geldende bestemmingsplan een groot agrarisch bedrijf kan worden opgericht met bijbehorende milieu-effecten. Bij de Eiwitcampus gaat het nu niet om agrarische bedrijvigheid maar om onderzoek, innovatie en educatie gericht op de agrarische sector. De ruimtelijke nadelige effecten voor omwonenden zijn vrij gering. Daar staat tegenover dat dit plan bijdraagt aan een verduurzaming van de landbouw. Dit vinden wij een belangrijke, positieve ontwikkeling. Wij faciliteren deze graag. Aan het plan is een jarenlange voorbereiding vooraf gegaan met de nodige onderzoeken. In onze ogen is sprake van een zorgvuldig proces. Daarbij zijn voortdurend, zowel door de gemeente als door initiatiefnemer, de belangen van omwonenden zorgvuldig meegewogen en meegenomen. Het is bij ruimtelijke ontwikkelingen helaas niet altijd mogelijk om volledig tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden. Alles afwegende vinden wij dat hier sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan. Voor de opmerkingen over de wijze van participatie verwijzen wij naar de beantwoording onder 3.2.4 Participatie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- c. de functieaanduiding van de bedrijfscategorie komt op de verbeelding niet overeen met de planregels. Ook enkele andere planregels zijn onduidelijk (indieners no. 13);*

Overwegingen:

Inderdaad blijkt er een verschil te zijn tussen de formulering op de verbeelding en de planregels te bestaan over de functieaanduidingen voor de milieucategorieën. Inhoudelijk is duidelijk welke milieucategorie in welk gebied is toegestaan. Als gevolg hiervan zijn de planregels gewijzigd, zodat de formuleringen in de planregels en de verbeelding met elkaar in overeenstemming zijn.

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van artikel 8.2 functieomschrijving Gemengd Eiwitcampus van de planregels.

- d. Verder is onduidelijk hoe de scheiding van de bedrijvigheid en de woonfunctie op terrein plaats gaat vinden. Deze mogen volgens de huidige regels op hetzelfde terrein, naast elkaar worden opgericht. Dit zijn functies die niet bij elkaar passen, aangezien er voor een categorie 3.1 bedrijf een richtafstand van 50 meter geldt en voor 3.2 bedrijven zelfs 100 meter*

Overwegingen: verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.2.3 onder c. Vanwege de functionele binding van de wooneenheden met de bedrijven en instellingen op de campus kunnen deze gelijk worden gesteld met bedrijfswoningen. Voor bedrijfswoningen geldt een lager beschermingsniveau dan voor



burgerwoningen. De Eiwitcampus is primair bedoeld voor de vestiging van bedrijven en instellingen gericht op innovatie in biobased economy, circulaire landbouw, duurzame energieonderzoek en de transitie naar een duurzame productie van dierlijke en plantaardige eiwitten. Dit rechtvaardigt een lager beschermingsniveau van de bedrijfswoningen. Bewoners weten vooraf dat zij verblijven op een campusterrein en accepteren enige mate van hinder. Uiteraard moet worden voldaan aan de normen uit de Bruidsschat Omgevingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- e. In de toelichting van het plan wordt de bouwphase van de kipsterstal genoemd. Onduidelijk is of deze stal gebouwd wordt (indieners no. 13).*

Overwegingen:

In het verleden was er sprake van de mogelijke komst van een kipsterstal. De bouw van een kipsterstal is onder de huidige planregeling niet meer mogelijk. De verwijzing daarnaar in de stikstofrapportage zal geschrapt worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan. De aangepaste stikstofrapportage wordt opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting.

- f. Er wordt gesproken van 'landbouwhuisdieren'. Vallen alle dieren van de Eiwitcampus daaronder? Zo ja, op grond van welke regelgeving is beoordeeld dat sprake is van 'landbouwhuisdieren' (indieners no. 4, 5,6).*

Overwegingen:

Artikel 3.30 van de planregels definieert landbouwhuisdieren als volgt:

"Dieren die in de regel worden gehouden in een veehouderij zoals runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren".

In artikel 8.6.1. is bepaald dat "productiegerichte landbouw en (intensieve) veeteelt" verboden is. Het houden van dieren voor productie is niet toegestaan, zodat er ook geen maximum is opgenomen.

Wel bevatten de planregels de mogelijkheid om via artikel 8.7. een omgevingsvergunning te verlenen voor het houden en huisvesten van landbouwhuisdieren voor educatieve doeleinden en/of voor onderzoeksinstellingen ter plaatse van de aanduiding "intensief bedrijvigheid". Deze omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als aan de beoordelingsregels uit artikel 8.8. voldaan wordt. In deze beoordelingsregels staat onder andere:

"het houden van landbouwhuisdieren vindt uitsluitend plaats voor

- educatieve doeleinden en/of voor onderzoeksinstellingen;
- Uit een onderzoeksplan of educatieplan blijkt het doel, de duur en de omvang van de activiteit;
- Het aantal dieren mag niet groter zijn, dan noodzakelijk voor de onderzoeks- of educatiedoeleinden;
- De totale oppervlakte voor het huisvesten van landbouwhuisdieren is maximaal 500 m²; "



De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- g. Hoe worden de panden verwarmd? Waarborgt initiatiefnemer dat er geen geluidsoverlast ontstaat van de buitenunits voor de omwonende ? (indiener 6);*

Overwegingen:

De wijze van verwarmen is nog onbekend. De te realiseren gebouwen zullen moeten voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving, dus ook voor het geluid van de eventuele benodigde buitenunits.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- h. Uit de ladderonderbouwing die in de toelichting in zeer beknopte vorm is opgenomen, volgt niet wat de werkelijke behoefte, nut en noodzaak van het project in deze omvang is. We willen voorkomen dat voor een ander doel gebouwd wordt dan is beschreven in het plan (indiener 11).*

Overwegingen:

Op het terrein van de Eiwitcampus zijn reeds 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.

Op 17 oktober 2024 stelde de gemeenteraad de Economische Visie Land van Cuijk 2040 vast. Deze visie noemt de eiwittransitie als trend en onze gemeente wil daarop inspelen. De Eiwitcampus levert een bijdrage aan de eiwittransitie. Aan paragraaf.3.4. van de plantoelichting is een beschrijving toegevoegd van de economische betekenis van de Eiwitcampus.

De planregels bepalen voor welk doel en voor welke functies het terrein gebruikt mag worden, namelijk uitsluitend een Eiwitcampus. Gebruik voor een ander doel is dan ook niet mogelijk. Daarnaast bevat het plan een fasering. Uitbreiding van bebouwing is pas mogelijk als 70 % van de directe bouwmogelijkheden al benut is (zie artikelen 8.4/8.5 van de planregels).

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

De ladderonderbouwing in paragraaf 3.2 van de toelichting is aangevuld.

- i. De komst van een proefboerderij vereist geen herbegrenzing van het stedelijk gebied (indiener 11).*

Overwegingen:

De Eiwitcampus betreft een proefboerderij én onderzoekslocatie en biedt plaats aan 40 campuswooneenheden. De Eiwitcampus is dus veel breder van opzet dan alleen



een proefboerderij. Er wordt een stedelijke functie toegevoegd aan bestaand stedelijk gebied (kern Beers). De provincie verlangt daarom een herbegrenzing conform de Omgevingsverordening (zie reactie provincie op voorontwerp 7-10-2022)

Een bedrijfsterrein is een stedelijke functie, grenzend aan stedelijk gebied. Onder de Omgevingswet vindt een herbegrenzing van stedelijk gebied op de kaart van de Omgevingsverordening plaats, nadat de raad een besluit heeft genomen over de wijziging van het omgevingsplan. Dus achteraf. Het is geen voorwaarde voor de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

- j. omdat een aanmeldnotitie mer en ook een mer-beoordelingsbesluit ontbreken had het ontwerp-TAM-omgevingsplan niet in procedure gebracht mogen worden (indiener 11).*

In het ontwerp- wijziging omgevingsplan was de mer-beoordeling opgenomen in de toelichting paragraaf 4.3. Uit de mer-beoordeling blijkt dat er geen mer-procedure hoeft te worden doorlopen.

Voor de duidelijkheid is de mer-beoordeling als aparte bijlage opgenomen bij de toelichting: Bijlage 14. Aan artikel 15.1 van de planregels 'verboden gebruiksactiviteiten' is lid h 'mer plichtige activiteiten' toegevoegd.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de planregels. Aan de toelichting is bijlage 14 mer-beoordeling toegevoegd.

3.2.12 Zienswijze provincie:

- a. in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik past het permanent toestaan van 500 m2 aan gebouwen en 1 hectare omkeerbare teeltondersteunende voorzieningen niet. Een tijdelijke regime hierop past ons inziens beter;*

Overwegingen:

De provincie vreest voor het ontstaan van nieuwe bouwpercelen. Om dit te voorkomen wordt de het bij recht toestaan van 500 m2 aan permanente gebouwen teruggebracht naar 90 m2, zodat er geen sprake is van een nieuw bouwperceel zoals omschreven in de Omgevingsverordening (zie blz 296 van 342 pdf omgevingsverordening).

Voor de overige 410 m2 gebouwen (totaal blijft 500m2) wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor tijdelijke gebouwen (zolang nodig voor een onderzoek of experiment). De bestaande beoordelingsregels zijn wel positief ontvangen en worden gecontinueerd.

Verder wil de provincie voorkomen dat de ondersteunende functies van de eiwitcampus (zoals horeca en kantoren) de agrarische gronden kunnen gebruiken. Volgens de provincie maakt het ontwerp dit mogelijk.



Op de verbeelding wordt ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' de functieaanduiding 'Proefvelden Eiwitcampus' opgenomen. De functieomschrijving in artikel 7.2 onder a wordt aangepast.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de planregels.

- b. omwille van de leesbaarheid zou het beter zijn om één regeling op te nemen voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde onder de wel overwogen keuzes zoals beschreven in 7.5 a t/m f van de regels.*

Overwegingen:

In de regels is verschil gemaakt tussen bouwwerken (geen gebouw zijnde) zonder vergunningplicht (artikel 7.3) en bouwwerken (gebouwen) met vergunningplicht (artikel 7.4 en 7.5). De gemeente vindt het belangrijk om de beoordelingsregels voor gebouwen vooraf te kunnen toetsen. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen door het opnemen van een vergunningplicht (ar. 7.4) voor tijdelijk bouwwerken. Daarnaast wordt er één regeling opgenomen voor tijdelijke en omkeerbare teeltondersteunende voorzieningen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de planregels.

- c. Het plan beschrijft niet hoe de aansluiting van de Dr. Moonsweg op de provinciale weg veilig en bruikbaar blijft in de toekomst. De provincie verwacht dat deze aansluiting, vanwege deze ontwikkeling, op den duur aangepast moet worden. Geadviseerd wordt om eventuele (financiële) uitvoeringsgevolgen van een aansluitingsreconstructie vóór vaststelling van het plan met de ontwikkelaar af te stemmen en te borgen;*

Overwegingen:

De provincie is als wegbeheerder voornemens om groot onderhoud te plegen aan de provinciale weg in combinatie met een reconstructie. Doel is de verkeersveiligheid te vergroten, de doorstroming te verbeteren en de omgeving van de weg leefbaarder te maken. Meer informatie is te vinden op de website [N321 Grave - Cuijk - Brabant](#). Ook vanuit het dorp zijn zorgen geuit over de verkeersafwikkeling.

Er zijn behalve de Eiwitcampus meerdere ontwikkelingen die invloed hebben op het gebruik van de provinciale weg. We noemen de autonome groei van het verkeer, vrachtverkeer Haven, de recreatieontwikkeling op Dommelsvoort, en woningbouw. Bij de planontwikkeling voor de reconstructie van de provinciale weg worden deze ontwikkelingen meegenomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd, waarin een doorkijk gemaakt wordt naar de totale effecten (fase 1 en fase 2) van het plan. Hieruit blijkt dat de aansluiting op de provinciale weg met de huidige vormgeving de verkeersstromen in de toekomst goed kan afwikkelen.



De verwachting dat er in de toekomst aanpassingen nodig zijn vanwege de ontwikkeling van de Eiwitcampus zijn door de provincie niet onderbouwd en worden door het verkeersonderzoek niet bevestigd.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal van eventuele maatregelen is geborgd. Dit betreft uiteraard alleen kosten die zijn toe te rekenen aan de ontwikkeling.

Wat betreft de Dr. Moonsweg zal verkeerssituatie worden gemonitord. In 2025 wordt een nulmeting (verkeerstelling) uitgevoerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan. Aan de toelichting wordt bijlage 13 het verkeersonderzoek toegevoegd.

d. een detaillering van de landschappelijke inpassing ontbreekt;

In de toelichting (paragraaf 2.3 landschappelijke inpassing) zal worden benadrukt dat het om een minimale inpassing gaat, bestaande uit een groene omzoming van de ontwikkeling. Vanwege het ruimtebeslag van de voorgestane ontwikkeling én het flexibele karakter van de planopzet ontbreekt de fysieke ruimte voor het realiseren van extra groen of natuur. De vereiste kwaliteitsverbetering wordt daarom niet binnen het plangebied gerealiseerd. De kwaliteitsverbetering zal bestaan uit een financiële kwaliteitsbijdrage in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit (zie ook par 3.4.3.). Het feit dat de kwaliteitsverbetering niet binnen het plangebied wordt gerealiseerd, maakt een uitputtende landschapsanalyse minder urgent.

De gevraagde detaillering zal bij de vaststelling van onderhavige wijziging van het omgevingsplan aangevuld worden. In het landschappelijk inpassingsplan wordt ook een 'dorpsommetje' opgenomen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting, bijlage 2 van de toelichting en bijlage 1 van de planregels.

e. een goede borging van de landschappelijke inpassing ontbreekt;

Overwegingen:

De voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing wordt verplaatst naar Artikel 15.4 landschappelijke inpassing en gaat als volgt luiden:

- a. Tot een verboden gebruiksactiviteit als bedoeld in 15.1 wordt begrepen het in gebruik nemen van de gronden en bouwwerken binnen de functies Agrarisch met waarden – Landschapswaarden en/of Gemengd – Eiwitcampus zonder de aanleg en instandhouding van de in bijlage 1 opgenomen landschappelijke inpassingsplan;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de functies Agrarisch met



waarden – Landschapswaarden en/of Gemengd – Eiwitcampus onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na het in gebruik nemen voor deze functies geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en de instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inpassingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de planregels.

- f. de ontwikkelingsrichting van het omliggende gebied is niet beschreven en daaraan is dan ook niet getoetst;*

Overwegingen:

In paragraaf 2.3 van de toelichting is de ontwikkelrichting van het gebied beschreven. Inmiddels hebben de concept Visie vitaal landelijk gebied en de concept Omgevingsvisie ter inzage gelegen. Paragraaf 2.3 van de toelichting is op dit punt aangevuld.

De locatie gelegen in het deelgebied Maasoeverwal. 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.

Rondom de kernen is in de een overgangszone aangeduid waar een toenemende functiemenging is voorzien.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van paragraaf 2.3 van de toelichting.

- g. Verschillende onderbouwingen en regels voor water en bodem ontbreken. De volgende artikelen ontbreken en we verzoeken u deze alsnog op te stellen:*

- *Artikel 5.20 OV Voorafgaand onderzoek bij bouwactiviteit;*
- *Artikel 5.21 Verbod bouwactiviteit mobiele verontreinigingssituatie;*
- *Artikel 5.22 OV Milieubelastende activiteit met gevolgen voor het watersysteem;*
- *Artikel 5.23 Milieubelastende activiteit bodemsanering met risico voor het grondwater*
- *Artikel 5.24 Verbod op rechtstreeks lozen in grondwater;*
- *Artikel 5.25 Lozing van verontreinigd grondwater op of in de bodem;*
- *Artikel 5.26 Historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico;*

Overwegingen:

Deze artikelen zijn overgenomen uit de voormalige Wet bodembescherming. Niet al deze artikelen zijn van toepassing op de planlocatie. Paragraaf 3.3 provinciaal beleid



zal worden aangevuld met een toelichting op de verwerking van deze instructieregels. In de planregels wordt conform artikel 5.24 van de Omgevingsverordening een verbod opgenomen op het rechtstreeks lozen van in het grondwater.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de planregels.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van paragraaf 3.3 van de toelichting.

- h. een toets aan de cultuurhistorische waarden van de ‘Graafse Raam’ ontbreekt. Evenmin is beschreven hoe het plan de aanwezige waarden behoudt, herstelt of duurzaam ontwikkelt;*

Overwegingen:

De cultuurhistorische waarden zijn uitgebreid beschreven in paragraaf 3.3 van de toelichting. Binnen het bouwvlak zijn geen specifieke waarden aanwezig. Cultuurhistorische waardevol is de laan- en groenstructuur langs de Elstweg en dr. Moonsweg. Deze worden behouden en versterkt door de landschappelijke inpassing. De bomenrij langs proefvelden sluit aan op de bestaande groenstructuur. Paragraaf 3.3 van de toelichting wordt aangevuld.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van paragraaf 3.3 van de toelichting.

- i. het plan spreekt van een sanering van de intensieve veehouderij, maar het betreft geen sanering maar een omschakeling.*

Overwegingen:

De formulering op blz. 37/38 van de toelichting zal worden aangepast.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van paragraaf 3.3 van de toelichting.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ambtshalve wijzigingen:

1. De dataset en IMRO-codering is omgezet van ontwerp-TAM Omgevingsplan naar vastgesteld TAM Omgevingsplan.
2. In de planregels is artikel 3 aanvullende begrippen aangepast. Begrippen die niet van toepassing zijn, zijn verwijderd.
3. Door de onderdelen 4 en 5 van artikel 3.7 en e en f van artikel 8.2 lid c samen te voegen geldt het maximum vloeroppervlak van 1000 m² ook voor congres en tentoonstellingsruimtes. Door het woord ‘ondersteunend’ toe te voegen wordt duidelijk gemaakt dat de horeca alleen bedoeld is voor de bedrijven/medewerkers/bezoekers van de Eiwitcampus.



4. In artikel 3.8 logies is de maximale verblijfsduur voor kort verblijf nader bepaald op maximaal 2 weken.
5. Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek is een deel van het plangebied vrijgegeven. De dubbelbestemmingen archeologie waarde 5 en waarde 7a komen te vervallen. Voor een deel van het perceel blijft de archeologische verwachtingswaarde 4 gelden. Deze verwachtingswaarde is opgenomen op de verbeelding.
6. In de toelichting is het volgende nieuwe beleid verwerkt:
 - a. Economische Visie, vastgesteld 17 oktober 2024;
 - b. Perspectief Lanbouw, vaststelling voorzien juni 2025.

5. Conclusie

De 'Wijziging omgevingsplan hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB, Doctor Moonsweg 5, Eiwit Campus' met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.TAMBuBeiwitcampus-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

Totaallijst van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp - wijziging omgevingsplan

Wijziging planregels

1. Artikel 3 aanvullende begrippen: begrippen die niet van toepassing zijn, zijn verwijderd.
2. Artikel 3.7 begrip Eiwitcampus: onderdelen 4 (congres- en tentoonstellingsruimte) en 5 (horeca) worden samengevoegd.
3. Artikel 3.8 begrip Logies: maximale verblijfsduur van *enkele* weken wordt *twee* weken.
4. Artikel 4 meet en rekenbepalingen: artikel 22.24 uit de bruidsschat wordt van toepassing verklaard.
5. Artikel 7.2 functieomschrijving Agrarisch met waarden – landschapswaarden: lid g toegevoegd ten behoeve van het fourageergebied dassen.
6. Artikel 7.2 functieomschrijving Agrarisch met waarden – landschapswaarden onder a komt te luiden: ter plaatse van het gebied "eiwitcampus" proefvelden met de daarbij behorende voorzieningen
7. Artikel 7.3 beoordelingsregels bouwwerken (proefvelden): oppervlakte gebouwen maximaal 90 m2 rechtstreeks toegestaan.
8. Artikel 7,4 en 7.5 afwijkende bouwwerken op de proefvelden:
 - a. met omgevingsvergunning oppervlakte gebouwen maximaal 410 m2 onder voorwaarden toegestaan.
 - b. met omgevingsvergunning semi permanente teeltondersteunende voorzieningen in combinatie met duurzame energie-opwekking max 1 ha onder voorwaarden toegestaan
 - c. met omgevingsvergunning tijdelijke (seizoengebonden) teeltondersteunende voorzieningen onder voorwaarden toegestaan.
9. Artikel 8.2 onder b: het woord 'milieucategorie' wordt vervangen door 'bedrijf tot en met categorie ..'
10. Artikel 8.2 onder c: onderdelen d (congres- en tentoonstellingsruimte) en e (horeca) worden samengevoegd.



11. Artikel 8.3.1. beoordelingsregels gebouwen Eiwitcampus: lid 4 onder b toegevoegd dat het betreffende (woon)gebouw minimaal 30 meter vanaf de voorgevelrooilijn van bestaande woningen aan de dr. Moonsweg 2-10 moet komen.
12. Artikel 8.3.3 bouwwerken geen gebouw zijnde Eiwitcampus: de woorden torensilo's en mestvergistingsinstallaties zijn verwijderd.
13. Artikel 8.6.3 voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing: is verplaatst naar de algemene regels voor functies en activiteiten, artikel 15 lid 4.
14. Artikel 11 waarde -archeologie 5 en
15. Artikel 12 waarde archeologie 7a zijn verwijderd.
16. Artikel 13.1 verboden gebruiksactiviteiten: toegevoegd is lid d :
'Het gebruik van een bedrijfswoning, dienstwoning, woning, wooneenheid en/of logiesruimte, voor de huisvesting van arbeidsmigranten zoals bedoeld in de 'Beleidsnota Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten 2024' of een daaropvolgende regeling of uitwerking van de regeling'.
17. Artikel 16 algemene aanduidingsregels: toegevoegd is lid 5 beperkingen veehouderij.
18. Artikel 15.1 verboden gebruiksactiviteiten: aan dit artikel zijn toegevoegd lid h verbod op mer-plichtige activiteiten en lid j verbod op het rechtstreeks lozen in het grondwater.
19. Artikel 15.2 lozing van verontreinigd grondwater op of in de bodem: dit artikel geeft voorwaarden in geval van een bodemsanering, grondwatersanering of graven in de bodem ter bescherming van het grondwater. Dit artikel is toegevoegd.

Wijziging verbeelding

1. Legenda: het woord Interim wordt verwijderd bij overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen landelijk gebied en overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied
2. Bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden': de functieaanduiding 'Eiwitcampus' wordt vervangen door 'Proefvelden eiwitcampus'.
3. Bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden': de functieaanduiding 'dassen' is toegevoegd.
4. Dubbelbestemmingen 'waarde – archeologie 5' en 'waarde-archeologie 7a' zijn verwijderd en 'waarde – archeologie 4' wordt toegevoegd.

Wijziging toelichting

Gelet op de zienswijzen en recente onderzoeken is de toelichting op diverse plaatsen aangepast en aangevuld.

Wijziging bijlagen bij de toelichting

1. Het besluit tot vaststelling van de 'Wijziging omgevingsplan hoofdstuk 22a Buitengebied Beers NB, Doctor Moonsweg 5, Eiwit Campus' en de Nota van zienswijzen en wijzigingen worden als bijlage toegevoegd;
2. Bijlage 2 landschappelijke inpassing is aangepast;
3. Bijlage 6 Stikstofrapportage is aangepast;



4. Bijlage 7 Quick scan Flora en Fauna is toegevoegd;
5. Bijlage 8 Aanvullend onderzoek dat is toegevoegd;
6. Bijlage 9 Eindverslag omgevingsdialoog is aangevuld;
7. Bijlage 13 verkeersonderzoek is toegevoegd;
8. Bijlage 14 Mer beoordeling is toegevoegd.

Wijziging bijlage bij planregels

1. Bijlage 1 landschappelijke inpassing is aangepast.

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	8