

bestemmingsplan Buitengebied - Hamse Biezen

procedure

22-11-2023 start ter visie legging ontwerp bestemmingsplan
04-09-2024 commissie om advies
18-09-2024 gemeenteraad ter vaststelling

Het voorliggende bestemmingsplan *Buitengebied - Hamse Biezen* heeft straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0281.BP00069-on01>

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
1.0	20-06-2024	gjl / ik	reactie b&w

Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1	xx	Ontvankelijk
1a	Volgens reclamant past de ontwikkeling van een mechanisatie-bedrijf met zelfrijdende tractors in principe wel in dit plaatje.	Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
1b	Overnachting van eventuele bezoekers aan GPX Solutions is volgens reclamant niet noodzakelijk. Er zijn voldoende overnachtingsmogelijkheden op korte afstand. Door het toestaan van slaapplekken wordt het ook lastig om na te gaan of het gaat om incidentele overnachting van bezoekers of om permanente bewoning door arbeidsmigranten. Schrappen of duidelijk kaderen van de overnachtingsmogelijkheden zal geen grote belemmering opleveren.	Het bieden van logies wordt door burgemeester en wethouders als passend bij de bedrijfsactiviteiten gezien. De logieshuisvesting is bestemd voor het bieden van onderdak aan klanten van GPX solutions, ten behoeve van activiteiten rondom het testen dan wel ingebruikname van producten van GPX solutions. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2	xx	Ontvankelijk
2a	Reclamant verzoekt het aspect geluid nog eens nader te bezien voor wat betreft de hoeveelheid geluid (geluidswal en gevolg), snelweg A15 en tijdstippen van geluidsproductie.	Zoals aangegeven in paragraaf 4.10 van de toelichting is onderzoek verricht naar de geluidbelasting, en hieruit is geconcludeerd dat de geluidsbelasting binnen de daartoe gestelde normen blijft. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2b	Reclamant verzoekt de mogelijkheid voor overnachting te schrappen. Voor bezoekers aan het experience centre zijn er voldoende overnachtingsmogelijkheden in de buurt. Wij zien het risico dat een overnachtingsmogelijkheid voor bezoekers ongewenst kan worden gebruikt.	Zie de reactie bij 1b.
2c	Reclamant verzoekt om de mogelijkheid voor avondonderwijs te schrappen. Wij zien hier geen noodzaak voor, het is niet agrarisch gerelateerd en ons is toegezegd dat bedrijvigheid enkel tijdens kantooruren plaatsvindt.	Er is geen sprake van avondonderwijs, maar van educatie m.b.t. het werken met landbouwmachines van GPX Solutions. Dit is passend binnen de beoogde bestemming. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
2d	Reclamant vraagt aandacht voor veiligheid, met name vanwege de toename van het aantal ontsluitingen op de Zoelensestraat en toename van verkeer.	Er komen ten opzichte van de geldende bestemming, tuincentrum, geen ontsluitingen bij. Ook is niet te verwachten dat er meer toename is van verkeer dan bij de geldende bestemming tuincentrum. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2e	De aanvraag bestemmingsplanwijziging is toegespitst op GPX Solutions. Toegevoegd zal daarom moeten worden dat bedrijvigheid agrarisch gerelateerd moet zijn. Derhalve ziet reclamant graag een nadere voorwaarde verbonden aan de in het bestemmingsplan toe te kennen code: "Bedrijvigheid". Deze codering is te ruim.	In de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1, in samenhang met de begripsomschrijving in artikel 1.25 en de aanduidingen op de verbeelding, is bepaald dat ter plaatse uitsluitend een bedrijf gericht op het testen, ombouwen, demonstreren en repareren/onderhouden van geavanceerde en chauffeurloze landbouwmachines, en bijbehorende activiteiten ten dienste van dat bedrijf zijn toegestaan. Daarmee is geborgd dat geen andere soorten bedrijven zijn toegestaan. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2f	Reclamant verzoekt om bij de wijziging van de bestemming de voorwaarde op te nemen dat deze bestemming alleen geldt voor GPX Solutions. B.V.	Het is wettelijk niet toegestaan om een bestemming aan een specifiek bedrijf te koppelen. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2g	Mocht deze ontwikkeling niet gerealiseerd worden, ziet reclamant graag geborgd in het plan dat de bestemming agrarisch zal worden, zodat niet steeds aan een vorige bestemming kan worden gerefereerd en deze steeds een stukje wordt opgerekt, zodat straks iedere vorm van bedrijvigheid mogelijk gemaakt wordt.	Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar agrarisch is niet aan de orde, omdat de nieuwe omgevingswet sinds 1 januari 2024 geen wijzigingen meer toestaat. Mocht de exploitatie van GPX Solutions niet meer van toepassing zijn, kan er op dat moment gevraagd worden om wijziging van het omgevingsplan. Een dergelijk verzoek wordt op het moment dat het aan de orde is beoordeeld, met inachtneming van de dan geldende regels en bepalingen. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2h	De aanvragen worden specifiek gedaan voor en ten behoeve van het bedrijf van de vriend van de eigenaresse, te weten GPX Solutions B.V. Reclamant gaat ervan uit dat met het verlenen van een specifieke bestemming voor GPX Solutions B.V. niet alleen de eigenaresse van de grond op goedgeheid wordt gecontroleerd, maar ook alle aandeelhouders en bestuurders van GPX Solutions B.V. Op basis van geruchten uit de buurt en berichten uit de medio lijkt ons een onderzoek op basis van Wet Bibob op zijn plaats.	Een onderzoek in het kader van de Wet Bibob is wettelijk niet aan de orde bij een verzoek om bestemmingsplanwijziging. Een dergelijk onderzoek komt aan bod bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
3	xx	Ontvankelijk
	De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 2. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt daarom verwezen naar de onderdelen 2a t/m 2h.	
4	xx	Ontvankelijk
4a	Toen het desbetreffende perceel omgevormd werd naar bestemming Tuincentrum werd er volgens reclamant erg moeilijk gedaan door de wethouder aangezien open agrarisch landschap verloren ging en het een aanslag op de natuur betrof. Uiteindelijk is er 3200 m ² bebouwing voor ingeruild in het buitengebied te Wadenoijen. In de huidige plannen wordt er nergens bebouwing voor ingeruild, dit lijkt reclamant erg onrechtvaardig.	De toegestane oppervlakte aan gebouwen is gelijk aan die in het geldende bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van extra bebouwing, en daarom is een inruil van bebouwing niet aan de orde. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
4b	De motivatie dat het niet op een industrieterrein zou kunnen vindt reclamant onterecht en te smal als argumentatie.	Essentieel onderdeel van de bedrijfsactiviteiten is het testen en demonstreren van landbouwwerktuigen op agrarische grond. Dit is een aan het buitengebied gelieerde activiteit die niet past of mogelijk is op een bedrijventerrein. Daarom wordt het bedrijf hier passend geacht. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
4c	Het betreffende perceel is in het huidige bestemmingsplan gelieerd aan het achterliggende perceel aan de Hamse Biezen. Naar de mening van reclamant kan het college niet zonder overleg met de huidige eigenaar deze bestemmingswijziging doorvoeren. Dit heeft verstrekken gevolgen voor dit perceel! Tevens vindt reclamant het onjuist dat je de bestemming Tuincentrum in tweeën deelt zonder overleg.	Door de (ver-) koop van het noordelijk deel van het plangebied is reeds het tuincentrum in tweeën gedeeld, en is een situatie gecreëerd waarbij feitelijk sprake was van twee onafhankelijke bedrijfspercelen, waarbij het noordelijke perceel gebruikt kon worden conform de bestemmingsplanbepalingen zoals die voor dat deel van het plangebied golden en nog steeds gelden. In de voorliggende bestemmingsplanherziening zijn die gebruiksmogelijkheden voor dit deel ongewijzigd ten opzichte van de geldende situatie. Er is dus geen sprake van dat de voorliggende bestemmingsplanherziening gevolgen heeft voor het perceel. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
4d	De geplande bebouwing met al de extra verharding overschrijdt ruim het bestaande Bestemmingsplan. Reclamant vraagt hoe dat wordt verantwoord.	Er worden geen extra bebouwingsmogelijkheden of mogelijkheden voor verharding toegevoegd ten opzichte van de bestaande bestemming. Bovendien is middels een voorwaardelijke verplichting de wateropgave geborgd. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
4e	In het principe akkoord werd er gesteld dat de bedrijfswoning zou komen te vervallen, tot verwondering van reclamant gaat deze nu toch aangevraagd worden in het plan. Reclamant vraagt zich af of deze niet ingezet worden voor arbeidsmigranten zoals gebruikelijk in de fruitteelt, een klant kan immers bij van der Valk terecht voor overnachting.	In art. 3.1.k van de regels is bepaald dat 'overnachtingsfaciliteiten, uitsluitend ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf, met een maximum van 2 kamers en 4 bedden' zijn toegestaan. Huisvesting voor arbeidsmigranten is dus niet toegestaan. Indien blijkt dat het gebruik niet conform de bestemming is, kan er handhavend worden opgetreden. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
5	xx	Ontvankelijk
5a	Reclamant ziet dat het bedrijf strak gekoppeld wordt aan zijn perceel met achter het bedrijf een "testbaan". Dit is strak gelegen aan zijn fruitboomgaard waar een spuitzone geldt van 50 meter. Reclamant zou graag zwart op wit willen zien dat hij hier geen problemen mee krijgt nu of in de toekomst.	In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is een overnachtingsfaciliteit mogelijk gemaakt op de plaats waar in het geldende bestemmingsplan Buitengebied een bedrijfswoning mogelijk is, en een bijeenkomstruimte ter plaatse van het andere bouwvlak. Beide ruimtes moeten als gevoelige bestemming worden aangemerkt in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen op nabijgelegen percelen. Door het aanhouden van een afstand van minimaal 50 meter tot de percelen waarop bestrijdingsmiddelen kunnen worden gebruikt worden deze gevoelige bestemmingen voldoende beschermd. Aan dit vereiste is in het voorliggende ontwerp niet voldaan. Door het situeren van de overnachtingsfaciliteit en de bijeenkomstruimte op een afstand van minimaal 50 meter vanaf de percelen waarop bestrijdingsmiddelen kunnen worden gebruikt wordt wel aan het vereiste voldaan. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>gegrond</u> te verklaren. Burgemeester en wethouders adviseren om de regels te wijzigen als volgt: In artikel 3.1 de tekst van het sublid k. aanvullen als volgt:

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		<i>k. overnachtingsfaciliteiten, uitsluitend ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf, met een maximum van 2 kamers en 4 bedden en met een gezamenlijke vloeroppervlakte van maximaal 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2'.</i> Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt: - Het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bedrijf-1' aanpassen conform bijlage 1, zodanig dat dit vlak op minimaal 50 meter afstand van de bestemmingsvlakken 'Agrarisch' in het bestemmingsplan Buitengebied is gelegen; - het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bedrijf-2' en het ter plaatse van het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bedrijf-2' gelegen bouwvlak inclusief maatvoeringsaanduidingen aanpassen conform bijlage 2, zodanig dat deze vlakken op minimaal 50 meter afstand van het aanduidingsvlak 'bomenteelt' en op minimaal 50 meter afstand van de bestemmingsvlakken 'Agrarisch' in het bestemmingsplan Buitengebied zijn gelegen.
5b	Er wordt gesproken over slaapplekken voor bezoekers van het GPX Solutions. Reclamant is van mening dat bezoekers goed ergens anders kunnen slapen in plaats van op het terrein, en is bang dat er andere personen komen te overnachten zonder enige toezicht of iets omdat de eigenaar er zelf niet bij woont om een oogje in het zeil te houden.	Zie de reactie bij 4e.
5c	Reclamant geeft aan dat de eigenaar/eigenaresse op het moment van schrijven niet op de positiefste manier in het nieuws zijn qua andere handel als het zijnde GPX Solution.	Zie de reactie bij 2h.
6	Stichting leefomgeving Rivierenland, Tiel	Ontvankelijk
6a	Reclamant stelt dat, anders dan initiatiefneemster stelt, er wel degelijk kavels op een industrieterrein beschikbaar zijn.	Zie de reactie bij 4b.
6b	Ruim 4 jaar geleden werd na een lange strijd, ruim 3 ha agrarische bestemming gewijzigd in tuincentrum. De bedoeling was dat een tuincentrum aan de Lingedijk in Wadenoijen daar gevestigd zou gaan worden. Op de locatie in Wadenoijen mocht dan een buitenplaats met 5 vrijstaande woningen gerealiseerd worden. De buitenplaats met woningen werd gerealiseerd maar het tuincentrum kwam niet naar kapel Avezaath, terwijl het tuincentrum niet verdween.	De bestemmingsplanherziening ten behoeve van de verplaatsing van het tuincentrum destijds is geen onderwerp van voorliggend bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	Reclamant vraagt zich af of de gemeente voor de gek werd gehouden, en vraagt waarom destijds geen zekerheden werden ingebouwd.	
6c	Als de bestemming van 2,4 van de 3,1 ha wordt gewijzigd dan blijft op perceel H975 van groot 7060m ² nog steeds de bestemming tuincentrum rusten. Hierdoor is het volgens reclamant dus theoretisch mogelijk dat dat er zowel een landbouwmechanisatiebedrijf verrijst en ook nog een tuincentrum.	De constatering van reclamant is juist. Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
6d	In de huidige tijd en met de kennis van nu zou er volgens reclamant redelijkerwijs nimmer worden meegewerkt aan realisatie van een tuincentrum aldaar. Immers Tiel kampt met een groot ontsluitingsprobleem. De provinciale weg is de enige ontsluitingsweg en is nu al overbelast.	Zie de reactie bij 6b.
6e	Het veranderen van de bestemming voor perceel H981 van 24.300m ² in industrieterrein voor een landbouwmechanisatiebedrijf maakt het volgens reclamant alleen nog maar erger qua geluid, enorme bebouwingsmogelijkheden van 13 meter hoog, 95 meter breed en 51 meter diep met daarnaast nog een deel verhard terrein.	Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen. Overigens nemen de bebouwingsmogelijkheden in voorliggend plan niet toe ten opzichte van de bebouwing die mogelijk was in het kader van de geldende bestemming Tuincentrum.
6f	Reclamant stelt dat er objectief gezien grote vraagtekens kunnen worden gezet bij de ruimtelijke onderbouwing.	Er is geen reden om aan te nemen dat de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende is. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6g	Reclamant stelt dat het bedrijf niet lokaal gebonden en niet alleen de lokale markt bedient. Een dergelijk bedrijf hoort daarom op een industrieterrein en niet in het buitengebied. Het feit dat op de beoogde locatie thans tuincentrum rust, doet daar niets aan af.	Zie de reactie bij 4b.
6h	Er is sprake van verschillende eigenaren en belangen. Het is aannemelijk dat het bedrijf ook dealerschappen gaat verwerven voor de verkoop van nieuwe en gebruikte tractoren en handel in brede zin. Uit de stukken blijkt een wasplaats, tankplaats, spuitruimte, showroom en werkplaats en een tweetal enorme hallen. Hieruit blijkt volgens reclamant dat er al een voorschot op dergelijke toekomstige activiteiten wordt genomen. Tot 1 van de (mede) eigenaren/belanghebbende hoort namelijk een voormalig mede eigenaar van Gebr Bonenkamp te Tiel, oa dealer van Fendt. Gebr Bonenkamp heeft haar activiteiten in Tiel om moverende redenen moeten staken.	Eigendomsverhoudingen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan. Voor hetgeen mogelijk is wat betreft dealerschappen zijn de regels in het bestemmingsplan bepalend, waarin is bepaald dat uitsluitend een bedrijf gericht op het testen, ombouwen, demonstren en repareren/onderhouden van geavanceerde en chauffeurloze landbouwmachines, en bijbehorende activiteiten is toegestaan. Verkoop van nieuwe en gebruikte tractoren en handel in brede zin is dus niet toegestaan. Zie ook de reactie bij 2e. Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
6i	Om de bestemming ten behoeve van het bedrijf GPX te kunnen wijzigen, moet het relatieteken worden verwijderd. Dit betekent volgens reclamant dat beide gekop-	Op het perceel 975 kan slechts een tuincentrum zonder gebouwen worden gerealiseerd. In de geldende planologische situatie is het ook niet uitgesloten dat op het perceel 975 een separaat tuincentrum (zonder gebouwen) zou worden ontwikkeld, naast

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	pelde bestemmingsvlakken moeten worden herzien, om welke reden het betreffende perceel met nummer 975 ook opgenomen is in het gewijzigde bestemmingsplan. Theoretisch blijft naast de ontwikkeling van een landbouwmechanisatiebedrijf ook nog een tuincentrum op de resterende gronden mogelijk, hetgeen reclamant onwenselijk acht.	een tuincentrum op het perceel 981. Door de voorliggende bestemmingsplanherziening wordt slechts de mogelijkheid voor een tuincentrum op het perceel 981 gewijzigd in een mogelijkheid voor een landbouwmechanisatiebedrijf, hetgeen volgens burgemeester en wethouders een passende ontwikkeling is. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6j	Reclamant concludeert dat na bestemmingswijziging de grond wordt getransformeerd in industriegrond. De waarde van industriegrond vertegenwoordigt een waarde van ca € 200,-- per m². Een waardestijging van ca 4,5 miljoen. Tiel, de gemeenschap krijgt de lasten niet de lusten.	Een eventuele waardestijging is niet relevant voor de aanvaardbaarheid van de bestemmingsplanherziening. Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
6k	De bestemmingsplanwijziging brengt volgens reclamant met zich mee dat de grond een industriële bestemming krijgt, specifiek voor een landbouwmechanisatiebedrijf. Dit opent de deuren voor dealerschappen waardoor handel en reparatie van tractoren mogelijk is. Dit hoort volgens reclamant op een industrieterrein.	Zie de reactie bij 2e en 6h. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6l	Het faciliteren van het verzoek is volgens reclamant een vorm van bevoordeling. Het is oneerlijke concurrentie ten opzichte van bedrijven die wél moeite doen en in de buidel tasten om industriegrond te kopen. De prijs van industriegrond van dergelijke omvang ligt ca 4 tot 5 miljoen hoger. De betreffende grond ondergaat na bestemmingsplanwijziging een enorme waardestijging die louter ten goede komt aan aanvrager.	Concurrentieverhoudingen zijn geen onderdeel van de ruimtelijke afwegingen voor een bestemmingsplan. Overigens is er geen sprake van een bestemmingswijziging van agrarische grond naar industriegrond. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6m	De gevolgen zijn volgens reclamant dat er in het buitengebied op een thans onbebouwd perceel grond een industrieterrein ontstaat, met een vorm van onacceptabele lintbebouwing. Het landelijke karakter en doorkijkje richting Hamse biesen verdwijnt.	De vestiging van het bedrijf is niet aan te merken als een industrieterrein. De mogelijkheden tot bebouwing op zich wijzigen ook niet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, zodat er geen sprake is van aantasting van het landelijke karakter door voorliggend plan. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6n	Volgens reclamant is het bedrijf, anders dan ze stelt, niet lokaal gebonden. Land en tuinbouw is landelijk, europees, mondiaal. Het bedrijf richt ook niet op de beperkte lokale markt. Voor het richten op de lokale markt zou ook geen overnachtingsruimten nodig zijn die initiatiefneemster ook wil gaan bouwen. Het is voor de land- en tuinbouw in algemene zin. Dat blijkt ook uit demonstratie die ze geven in	Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bedrijf op de locatie speelt het geen rol of het bedrijf zich richt op de lokale markt of anderszins. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	zeeland en de Flevopolder. GPXI iQuus/verzoekster is ook actief in West-Europa, Noord Amerika en Australië. (bron: eigen website iQuus). Reclamant concludeert dat het motief / de noodzaak tot het vestigen in de regio geen valide argument is.	
6o	Het faciliteren van een dergelijke activiteit betekent volgens reclamant dat Tiel net zoals op andere vlakken, wederom een lastgemeente wordt. Niet de lusten, wel de lasten.	Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
6p	Volgens reclamant betreft de stelling van het bedrijf dat een testveld op eigen terrein noodzakelijk is een doelredentie. Indien het bedrijf zich op een industrieterrein zou vestigen zijn er volgens reclamant talloze mogelijkheden om een stukje agrarische grond in de directe nabijheid te kopen, te huren of te pachten. Het bedrijf zou dan kunnen volstaan met de aankoop van een kleiner, goedkoper (bebouwd/bestaand) kavel.	Het is niet aannemelijk dat bij vestiging op een bedrijventerrein op zeer korte afstand een perceel agrarische grond aanwezig is waarop tests en demonstraties kunnen plaatsvinden, zonder dat werktuigen over de openbare weg van het bedrijfsperceel naar het test- / demonstratieterrein zouden moeten rijden, hetgeen vanuit verkeerskundig oogpunt en bedrijfsmatigheid ongewenst is. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6q	De overlast op de Zoelensestraat zal volgens reclamant aanzienlijk zijn, niet alleen door de talloze daadwerkelijke verkeersbewegingen maar ook door het geluid van de tractoren. Tevens zullen tractoren worden aan- en afgevoerd over de bestaande weg.	De effecten op het verkeer zijn onderzocht en daaruit volgt dat het verkeer geen belemmeringen oplevert. Bovendien is er in vergelijking met de geldende bestemming Tuincentrum veel minder verkeer van bezoekers / klanten te verwachten. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6r	De ontsluiting van Tiel en Passewaaij is volgens reclamant nu al dramatisch. De invloed op de rotonde nabij Tuinwereld aan de provincialeweg is nu al een probleem. laat staan als er ook nog een dergelijk bedrijf op steenworp ervan gevestigd wordt.	Zie de reactie bij 6q.
6s	Verzoekster stelt volgens reclamant zélf dat GPX solutions BV nu reeds voor overlast op de huidige locatie op een ander bedrijventerrein zorgt. Uit google blijkt volgens reclamant dat dit (mogelijk) Lutterveld 30a te Erichem betreft. volgens reclamant wordt Tiel nu verzocht de wensen van het te gaan vervullen en het (gestelde) probleem op te lossen.	Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
6t	Anders dan initiatiefneemster stelt is er volgens reclamant geen sprake van innovatieve technologie, maar bestaande technologie die niet bijdraagt aan het duurzaam economisch profiel van, en vestigingsklimaat in, de gemeente en de regio. Dit valt niet onder de categorie dat overheden zouden moeten investeren in een	Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid is niet relevant in welke mate er sprake is van innovatieve technologie. Overigens menen burgemeester en wethouders dat dat wel het geval is, en dat er wel sprake is van een bijdrage aan het duurzaam economisch profiel en vestigingsklimaat in de regio.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een onderscheidend en aantrekkelijk vestigingsklimaat. De ontwikkeling is daarom volgens reclamant in strijd met rijksbeleid.	Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6u	Volgens reclamant is er aanbod op lokale bedrijfsterreinen, en is het bedrijf niet gebonden aan lokale bedrijfsterreinen. Bovendien gaat er agrarische grond verloren. Het bedrijf voldoet daarom volgens reclamant niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.	Zoals in paragraaf 3.1.3 van de toelichting is aangegeven is voor het plan een ladderonderbouwing opgesteld. Belangrijk is daarbij dat voor het bedrijf een locatie beschikbaar moet zijn die geschikt is voor de voorgenomen activiteiten, en dat de grond al bestemd is voor een tuincentrum. Conclusie van deze onderbouwing is dat de voorgenomen ontwikkeling passend is. Er is geen reden om aan te nemen dat dit onderzoek c.q. de conclusie van het onderzoek niet juist is. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6v	Volgens reclamant past de ontwikkeling niet binnen de beleidskaders van Provincie en regio, die uitgaan van het streven om toonaangevende regio te blijven binnen de landbouwsector en dat hiervoor geïnoveerd dient te worden, omdat GPX niet aansluit op de lokale economie gezien de beperkte omvang van de landbouwsector in Tiel.	GPX Solutions ontwikkelt vernieuwende, GPS-gestuurde landbouwwerktuigen. Er is dus wel degelijk sprake van innovatie binnen de landbouwsector. Daarbij is niet relevant of dit bedrijven binnen de gemeente Tiel of elders in de regio betreft. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6w	In de structuurvisie van Gemeente Tiel wordt het beoogde plangebied van GPX Solutions aangewezen als mogelijk gebied voor het creëren van groene woonmilieus. Het vestigen van een landbouwmechanisatiebedrijf in een beoogd woongebied is gezien de milieu-effecten volgens reclamant onwenselijk.	De structuurvisie is inmiddels 15 jaar geleden opgesteld. Het daarin vastgelegde beleid is daarom niet meer op alle onderdelen actueel, zo ook de ontwikkeling van een woongebied in de omgeving van de Hamse Biezen. In recenter beleid, waaronder de Woonvisie, is de ontwikkeling van een woongebied hier niet meer voorzien. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6x	Onderhavig initiatief draagt volgens reclamant nadrukkelijk niet bij aan ambities uit de provinciale omgevingsvisie op het gebied van het vestigingsklimaat, er treedt daarnaast een verslechtering van de leefomgeving op die andere doelstellingen zoals groen en wonen verhindert, en er ontstaat een ongelijk speelveld voor landbouwmechanisatiebedrijven.	In paragraaf 3.2.1. van de toelichting is uiteengezet dat de ontwikkeling wel degelijk past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Er is geen reden om aan te nemen dat dat niet het geval is. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6y	Volgens reclamant is de ontwikkeling in strijd met regionaal beleid zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Strategische Visie en het Ambitiedocument, omdat: a. het een verplaatsing van een bedrijf betreft; b. het bedrijf zich niet alleen op de lokale / regionale markt richt; c. van verduurzaming geen sprake is;	De beoogde bestemmingsplanwijziging past binnen het regionale beleid uit het ambitiedocument, zoals ook aangegeven in het positief advies van het RAP d.d. 29 april 2024: g. Ook verplaatsingen van bedrijven zijn (onder voorwaarden) mogelijk binnen het regionaal beleid;

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	d. het bedrijf zich slechts beperkt op gps-systemen voor de fruitteelt richt; e. het geen bijdrage aan het vestigingsklimaat levert; f. de onderbouwing zich zou moeten richten op alle soorten bedrijvigheid die ter plaatse worden toegestaan i.p.v. enkel op GPX.	h. het is niet relevant of een bedrijf zich op de bovenregionale markt richt; i. door de ontwikkeling van intelligente (gps-) systemen in de landbouw kan o.a. het gebruik van bestrijdingsmiddelen worden teruggebracht, dus draagt de ontwikkeling bij aan duurzaamheid; j. de GPS-systemen voor de landbouw maken een essentieel deel uit van het bedrijf; k. er is geen reden waarom het bedrijf geen bijdrage zou leveren aan het vestigingsklimaat; l. het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de komst van het landbouwmechanisatiebedrijf GPX, waarvan de omgevingseffecten zijn onderzocht. De relevante (omgevings-) effecten van GPX zijn niet anders dan bij andere bedrijven die voldoen aan de bestemmingsbepalingen in artikel 1.25 en 3.1. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6z	Reclamant stelt dat het plan niet voldoet aan de gemeentelijke structuurvisie, omdat: 1. Het plangebied in de structuurvisie is bestempeld als gebied voor groene woonvormen; 2. Bedrijven volgens de structuurvisie terecht kunnen op Medel of Kellen, en het testen van machines door GPX ook op locatie van de klant kan worden gedaan waardoor er geen reden is om van dit uitgangspunt af te wijken; 3. De ontsluiting aan de provinciale weg tot grote problemen leidt.	In paragraaf 3.4.1 van de toelichting is onderbouwd dat het plan past binnen de structuurvisie. Er is geen reden om aan te nemen dat deze conclusie onjuist is. Wat betreft de overige opmerkingen kan het volgende worden aangegeven: 1. zie de reactie bij 6w; 2. zie de reactie bij 4b; 3. zie de reactie bij 6q. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6aa	Volgens reclamant is de ontwikkeling in strijd met de Gebiedsvisie buitengebied, omdat 1. de leefbaarheid ter plaatse verstoord wordt; 2. de enorme bebouwing niet bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.	In paragraaf 3.4.3 van de toelichting is onderbouwd dat het plan past binnen de Gebiedsvisie. Er is geen reden om aan te nemen dat deze conclusie onjuist is. Wat betreft de overige opmerkingen kan het volgende worden aangegeven: 1. de ruimtelijke aanvaardbaarheid, waaronder de leefbaarheid valt, is onderzocht op alle relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 van de toelichting is geconcludeerd dat geen sprake is van (ontoelaatbare) aantasting daarvan. 2. De bebouwing neemt niet toe ten opzichte van de geldende planologische situatie. Bovendien wordt het geheel landschappelijk ingepast, waartoe een inrichtingsplan is opgesteld.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
6ab	Reclamant verzoekt / adviseert de raad om een voorbereidingsbesluit en indien mogelijk ook de wet voorkeursrecht toe te passen, teneinde de huidige bestemming van de volledige ruim 3 ha terug te brengen zoals die was vóórdat deze in 2019 werd gewijzigd in tuincentrum, namelijk agrarisch.	Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
7	Toonders Wijergans Advocaten namens xx	Ontvankelijk (aanvullende zienswijze is ontvangen na verstrijken termijn i.v.m. familie-omstandigheden, in overleg met gemeente)
7a	Reclamant stelt dat ten onrechte niet / onvoldoende rekening is gehouden met het verzoek van zijn cliënten om op het perceel nr. 975 de ontwikkeling van een separaat, agrarisch verwant bedrijf van categorie 3.1 of kleiner mogelijk te maken. Het is volgens reclamant niet toegestaan om voor het perceel 975 de geldende bestemming over te nemen zonder de belangen van zijn cliënten af te wegen en te onderzoeken of het beoogde initiatief van zijn cliënten kan worden meegenomen. De enkele stelling dat bebouwing op het perceel 975 niet wenselijk is, is volgens reclamant niet nader onderbouwd en daardoor onvoldoende, en sluit niet aan bij de 'ja mits-benadering'.	Burgemeester en wethouders hebben het verzoek van de cliënten wel degelijk afgewogen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Dat de uitkomst van die afweging niet conform de wens van cliënten is doet daar niets aan af. Daarbij kan ook het feit dat extra bebouwing niet wenselijk is op zichzelf voldoende reden zijn om niet aan het verzoek mee te werken. Immers het tegengaan van verdere versterking en het behoud van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied (o.a. openheid) is een belangrijk beleidsuitgangspunt van gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid. Daarnaast is de vestiging van extra niet-agrarische bedrijven in het buitengebied ongewenst en in strijd met het beleid van gemeente, regio en provincie. Er is geen reden om van deze beleidsuitgangspunten af te wijken. De 'ja-mits' benadering betekent niet dat aan elk verzoek moet worden meegewerkt. Als een verzoek in strijd is met beleidsuitgangspunten kan ook worden besloten om niet mee te werken aan het verzoek. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
7b	Volgens reclamant is door de voorliggende planwijziging sprake van een zelfstandige bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' op het perceel 975, terwijl in het geldende bestemmingsplan beide percelen waren bedoeld voor één gezamenlijke ontwikkeling van een tuincentrum. De zelfstandige bestemming strookt niet met de gebruiks- en bouwmogelijkheden op het perceel, omdat bebouwing hier niet toegestaan is en het daardoor niet mogelijk is om detailhandel ten behoeve van een tuincentrum te exploiteren. Bovendien is het perceel volgens reclamant te klein om een tuincentrum te exploiteren. Daardoor is de bestemming volgens reclamant niet uitvoerbaar.	De zelfstandige bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' op het perceel 975 ontstond al door het aankopen van het perceel 975 door de cliënten. Op dat moment gold al het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied. Cliënten hadden dus bij aankoop van het perceel kunnen weten dat de aankoop een perceel betrof met een bestemming tuincentrum met de oppervlakte zoals die is, en zonder de mogelijkheid om gebouwen te realiseren. In het geldende bestemmingsplan is niet bepaald dat beide percelen samen als één tuincentrum moeten worden geëxploiteerd, of dat geen tuincentrum zonder gebouwen mag worden gerealiseerd. Ook op de oppervlakte van dit perceel (ruim 7.000 m²) is het mogelijk een tuincentrum te exploiteren, zoals op diverse plaatsen in het land praktijk

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		is. Zoals reclamant zelf ook aangeeft kunnen bouwwerken zoals overkappingen worden gerealiseerd. Gebruik als (dependance van) een tuincentrum is dus mogelijk. Daarnaast kan het perceel gebruikt worden voor bometeelt. Om reclamant desondanks tegemoet te komen en de bruikbaarheid van het perceel te vergroten adviseren burgemeester en wethouders om, naast het toegestane gebruik als tuincentrum en boomkwekerij, ook regulier agrarisch gebruik (anders dan boomkwekerij), zoals dat in het verleden mogelijk was en feitelijk tot nu toe ook heeft plaatsgevonden, planologisch mogelijk te maken,. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren. Burgemeester en wethouders adviseren om de regels te wijzigen als volgt: In artikel 4.1 de tekst van het sublid b. geheel vervangen door: <i>b. agrarisch grondgebruik waaronder een boomkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bometeelt', met dien verstande dat opslag en / of stalling ter plaatse uitsluitend ten behoeve van een boomkwekerij of tuincentrum is toegestaan;</i>
7c	Volgens reclamant is ook de aanvaardbaarheid van de aanduiding 'bometeelt' op het perceel 975 niet onderzocht, terwijl in verband met het bespuiten van bomen een afstand van minimaal 50 meter moet worden aangehouden tussen een boomgaard en de bijeenkomstruimte en de overnachtingsruimte, die als gevoelige bestemming moeten worden aangemerkt.	Zie de reactie bij 5a.
7d	Reclamant merkt op dat de Aerius-berekeningen niet zijn gemaakt met de laatste versie van het rekenmodel, welke laatste versie op 6 december 2023 is gepubliceerd ter reparatie van een gebrek in het rekenmodel.	Een nieuwe Aerius-berekening is inmiddels uitgevoerd, waaruit blijkt dat het verzoek ook met het herziene rekenmodel binnen de voorwaarden past. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>gegrond</u> te verklaren. Burgemeester en wethouders adviseren om de nieuwe Aerius-berekening als bijlage bij de toelichting te voegen, ter vervanging van de Aerius-berekening die voor het ontwerp bestemmingsplan is gebruikt.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
7e	Reclamant merkt op dat op het perceel overkappingen en verhardingen mogen worden gerealiseerd, in tegenstelling tot het ambtelijke standpunt dat geen medewerking aan het verzoek van zijn cliënten kan worden verleend omdat bebouwing ter plaatse ongewenst is.	Op het perceel mogen inderdaad overkappingen en verhardingen worden gerealiseerd. Aan het verzoek van cliënten is geen medewerking verleend omdat in het voorgelegde plan een gebouw was voorzien, ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf, hetgeen beide ter plaatse niet wenselijk is. Zie ook de reactie bij 7a. Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
7f	Volgens reclamant gelden er geen beperkingen van ruimtelijke provinciale regels om aan het verzoek van zijn cliënten te voldoen.	Er gelden wel degelijk beperkingen door provinciale regels. Volgens de provinciale Omgevingsverordening kan een werklocatie die niet past binnen het regionaal programma werklocaties, hetgeen hier het geval is, slechts worden toelaten als gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen en Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
7g	Volgens reclamant past het verzoek van zijn cliënten ook binnen het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie en het geldende bestemmingsplan. Immers, omdat de grootschalige bebouwing op het perceel 981 binnen het gemeentelijke en provinciale beleid past geldt dat des te meer voor de door zijn cliënten gewenste agrarisch aanverwante functie.	Het verzoek van cliënten past niet binnen het gemeentelijke beleid. Zie hiervoor de reactie bij 7a. De vestiging van het bedrijf GPX solutions met bijbehorende bebouwing op perceel 981 (de aanpassingen zoals voorgesteld in de reactie bij 7c in acht genomen) wordt passend geacht omdat dit bedrijf meer aan het buitengebied is gebonden en minder (verkeers-) overlast met zich mee brengt dan een tuincentrum dat op basis van de geldende bestemming mogelijk is. Dit betekent echter niet dat daarom ook op het naastgelegen perceel 975 een niet-agrarisch bedrijf met bebouwing passend is. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
7h	Er is volgens reclamant geen enkele ruimtelijk relevante reden waarom bebouwing op het perceel 981 wel aanvaardbaar is en op het perceel 975 niet.	Zie de reactie bij 7a en 7g. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.

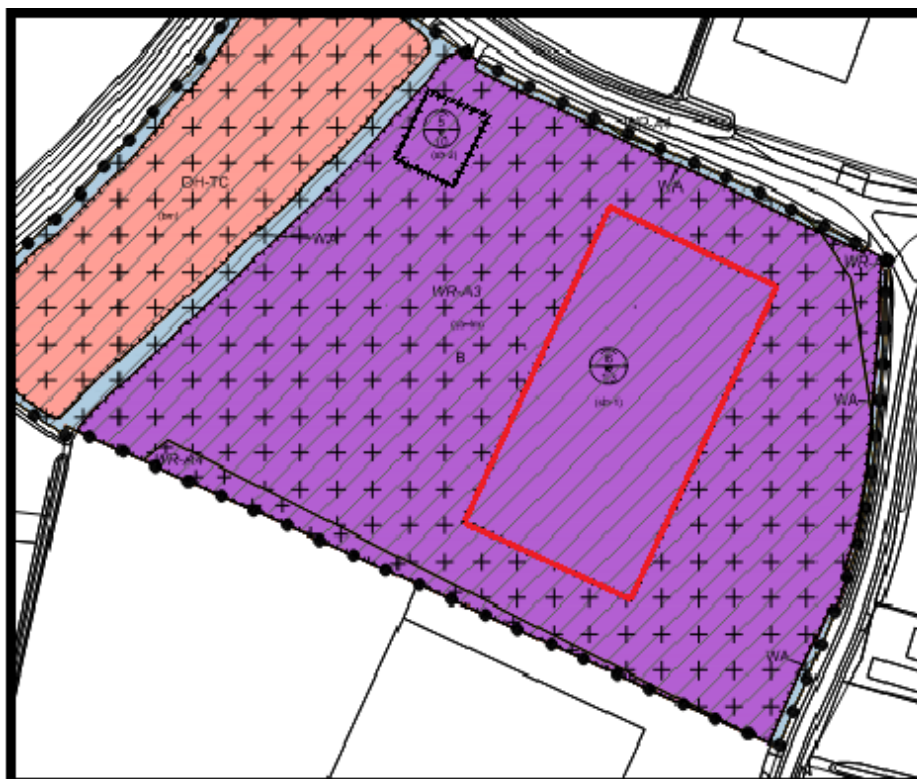
Deel 2. Ambtshalve wijzigingen

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W
R	Regels	
R1	Om de realisatie van voldoende wateropvang te borgen is in artikel 3.2.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin deze wateropvang is geregeld. Echter, het huidige maaiveldverloop is richting noordwesten terwijl de berging in het oosten wordt gerealiseerd. Om te voorkomen dat de berging niet optimaal wordt benut en het oppervlaktewater meer capaciteit krijgt te verwerken dan in de huidige situatie moet daartoe een extra bepaling worden opgenomen.	Burgemeester en wethouders adviseren de regels te wijzigen als volgt: De tekst van artikel 3.2.4 aanvullen als volgt: 3.2.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging <i>Voor het bebouwen van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend wordt verleend onder de voorwaarde dat ten minste 1.587 m² oppervlaktewater wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Daarbij moet worden aangetoond dat de maximale afvoer van water uit het plangebied niet meer is dan 1,5 l/s/ha (landelijke afvoernorm).</i>
V	Verbeelding	
V1	Per abuis is het bestemmingsvlak Bedrijf voor zover gelegen binnen de beide bouwvlakken niet opgenomen in het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatie'. Dit aanduidingsvlak moet echter het gehele bestemmingsvlak Bedrijf omvatten.	Burgemeester en wethouders adviseren de verbeelding te wijzigen als volgt: Het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatie' aanpassen conform bijlage 3.

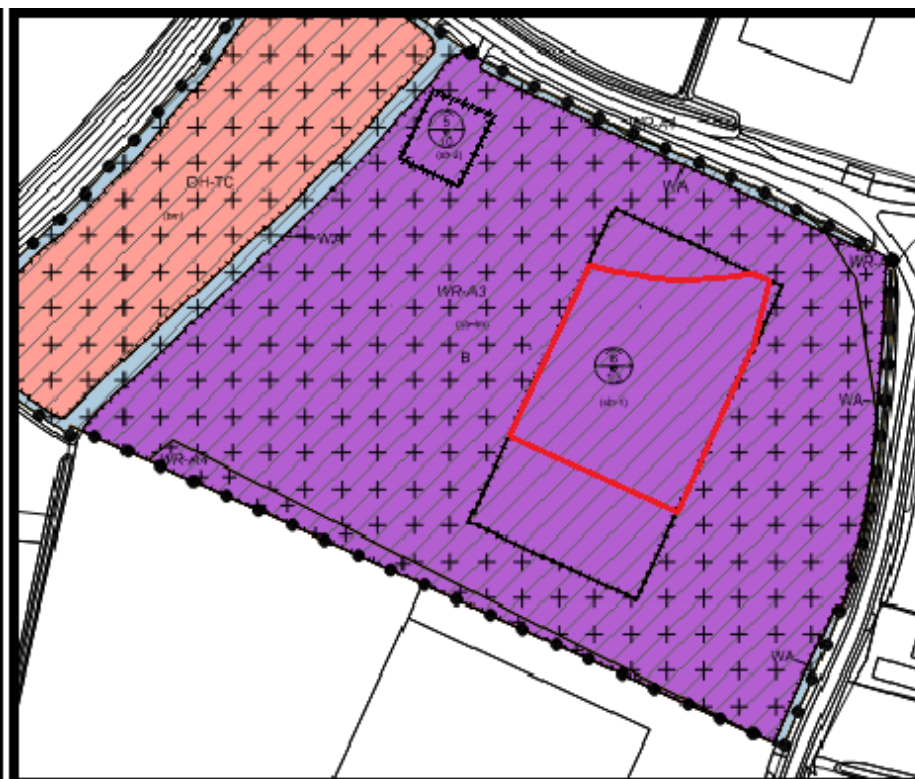
Bijlagen bij Advies zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied - Hamse Biezen

1. wijziging verbeelding, aanduidingsvlak (sb-1)
2. wijziging verbeelding, aanduidingsvlak (sb-2) en bouwvlak
3. wijziging verbeelding, aanduidingsvlak (sb-lm)
4. advies RAP

1. voorstel wijziging verbeelding, aanduidingsvlak (sb-1)

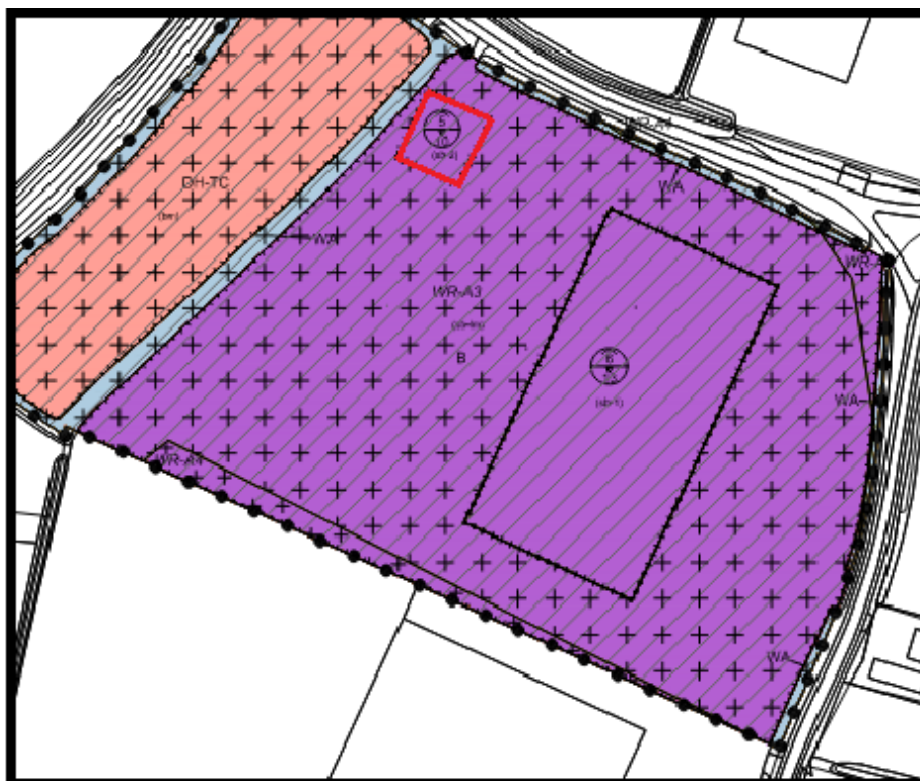


aanduidingsvlak (sb-1) in ontwerp bestemmingsplan

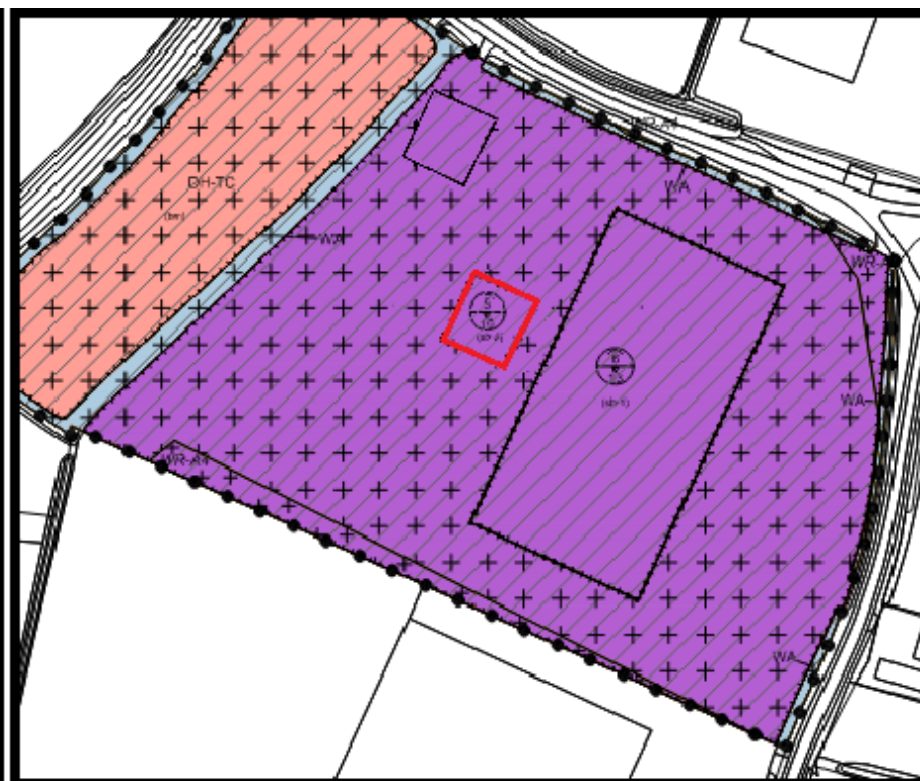


voorstel gewijzigde ligging aanduidingsvlak (sb-1)

2. voorstel wijziging verbeelding, aanduidingsvlak (sb-2) en bouwvlak

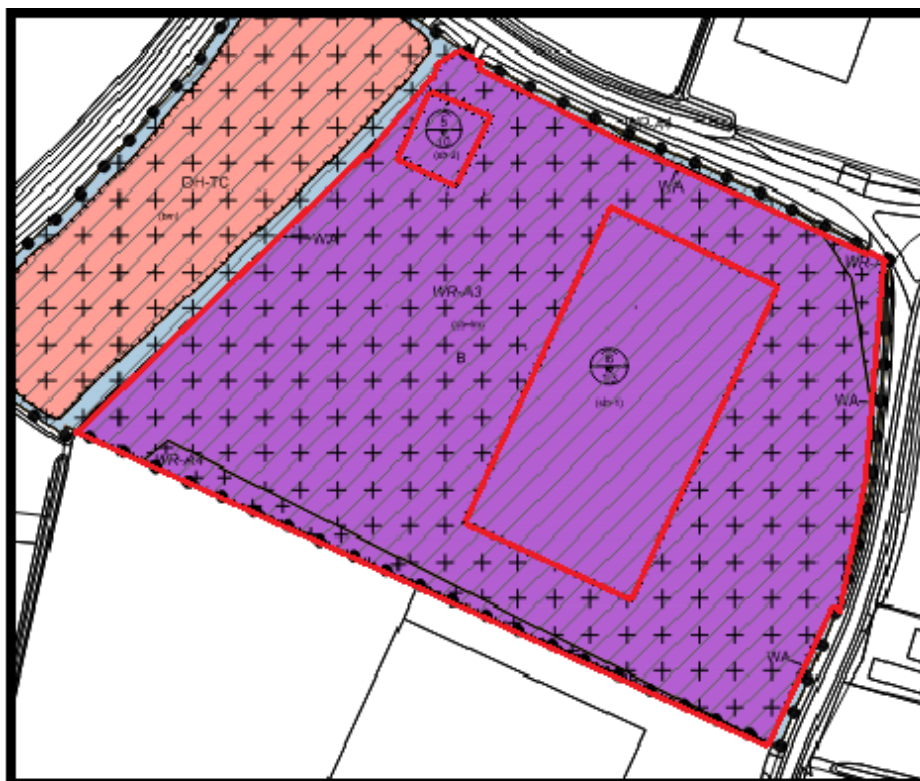


aanduidingsvlak (sb-2) en bouwvlak
in ontwerp bestemmingsplan

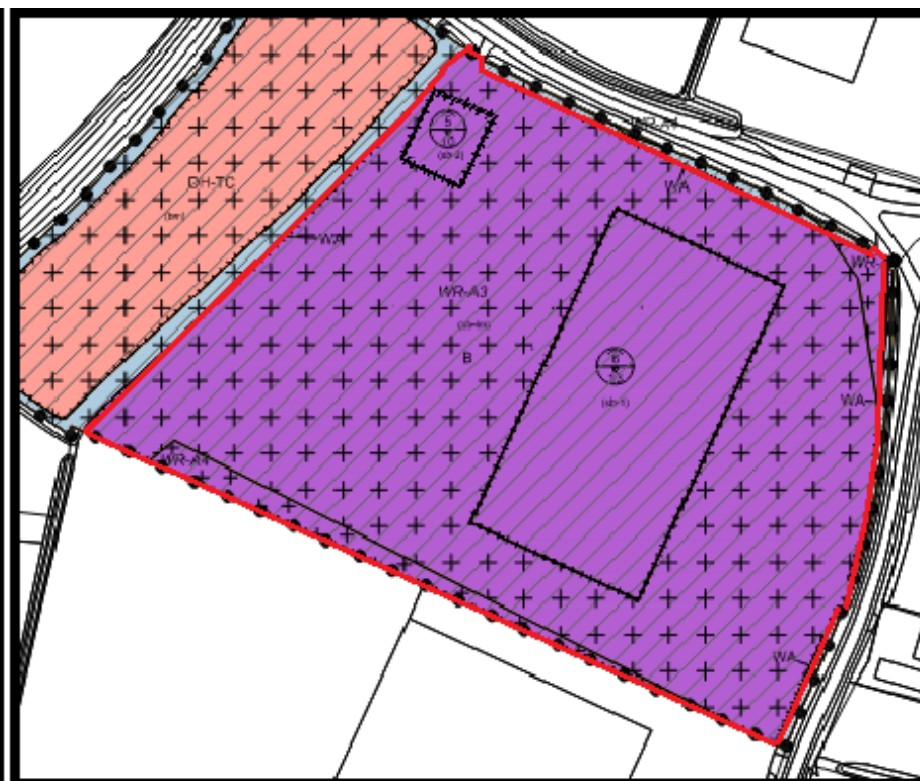


voorstel gewijzigde ligging aanduidingsvlak (sb-2) en
bouwvlak

3. voorstel wijziging verbeelding, aanduidingsvlak (sb-lm)



aanduidingsvlak (sb-lm) in ontwerp bestemmingsplan



voorstel gewijzigde ligging aanduidingsvlak (sb-lm)

4. advies RAP