



## Raadsvoorstel

Nummer 1225284 - Vaststelling TAM-omgevingsplan Eemdijk 3, Eemdijk Hoofdstuk 22a omgevingsplan Bunschoten

Aan de commissie: Ruimte  
Portefeuillehouder: Wim de Jong  
Beleidskader: Transitie landelijk gebied  
Opmerkingen griffie:

Team: Omgevingsontwikkeling  
Ambtenaar: Martijn Rens  
Telefoonnummer: 033 - 299 1411  
E-mailadres: m.rens@bunschoten.nl  
Datum raadsvergadering: 25-09-2025

## Aanvullende stukken

1. Titel: TAM-Omgevingsplan Eemdijk 3, Eemdijk Hoofdstuk 22a omgevingsplan Bunschoten  
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja  
Ter inzage: Ja

## Voorstel

1. Stel het TAM-omgevingsplan Eemdijk 3, Eemdijk Hoofdstuk 22a omgevingsplan Bunschoten, met IMRO-codering NL.IMRO.0313.TAMhfst22aEemdijk3-ont1, gewijzigd vast, waarbij de wijziging toeziet op de toevoeging van artikel 11.4.2.B behorend bij de planregels.

## Inleiding

De familie woonachtig op Eemdijk 3 wenst te stoppen met het houden van melkvee. Hiervoor willen zij de bestaande bedrijfsbebouwing saneren en willen ze gebruik maken van de zogeheten "ruimte-voor-ruimte" regeling.

Met het beëindigen van het agrarische bedrijf wenst de familie functieverandering toe te passen op het perceel van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De wens is ook om op perceel een extra woning mogelijk te maken.

Om deze wens te faciliteren heeft ons college op 22 april 2025 besloten om een Ontwerp TAM Omgevingsplan ter inzage te leggen. Tevens is daarnaast een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Tijdens de ter inzage termijn zijn geen zienswijze ingediend.

In overleg met de initiatiefnemer is een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Dit ziet toe op de voorwaardelijke verplichting inzake ecologie onder artikel 11.4 van de regels. Er is ten opzichte van het ontwerp een extra mogelijkheid opgenomen om gemotiveerd aan de voorwaardelijke verplichting te kunnen voldoen. Dit wordt nader toegelicht onder argument 1.3.

Het TAM Omgevingsplan zoals ter inzage heeft gelegen is als **bijlage 1** toegevoegd.

## Argumenten

### 1.1. In het coalitieakkoord wordt specifiek aandacht gevraagd voor een duurzaam perspectief van agrarische ondernemers.

In hoofdstuk 9, Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing is onder punt 9 en 10 het volgende opgenomen:

*9. Agrarische ondernemers zijn belangrijk als producenten van ons voedsel en als beheerders van het landschap. Ze verdienen daarom extra aandacht. In dit kader bevorderen we een duurzaam perspectief voor agrariërs om deze voedsel voorzieners te behouden (schaalvergroting, specialisatie of verdieping van de bedrijfsvoering). We ondersteunen agrariërs die in gesprek gaan met de provinciale overheid over een transitie van hun agrarisch bedrijf vanuit de gemeentelijke organisatie met kennis en kunde.*

10. Voor de levensvatbaarheid en de continuïteit van de landbouw is het belangrijk ruimte te bieden aan nevenactiviteiten van agrariërs, zodat zij het landschap kunnen blijven beheren en voedsel kunnen blijven produceren.



Stoppende agrariërs worden niet direct genoemd, maar het als gemeente faciliteren van vrijwillig stoppende agrariërs maakt integraal onderdeel uit van het bijdragen aan het toekomstperspectief van boeren. Gelet op de transitie in het landelijk gebied is te verwachten dat in de komende jaren steeds meer agrariërs overwegen vrijwillig te stoppen met hun bedrijfsvoering. Stoppen kan vaak echter alleen als daar vanuit de overheid ook de benodigde randvoorwaarden worden gecreëerd. In dit geval, planologische ruimte.

**1.2. Tijdens de zienswijze periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp.**

**1.3. Het is gelet op de praktische uitvoerbaarheid van het plan wenselijk om een extra mogelijkheid op te nemen om aan de voorwaardelijke verplichting te kunnen voldoen. Dit leidt tot een ambtshalve wijziging.**

In overleg met de initiatiefnemer is een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Dit ziet toe op de voorwaardelijke verplichting inzake ecologie onder artikel 11.4 van de regels. Hieronder is dit artikel opgenomen. De toevoeging is geel gemarkeerd.

#### **11.4 Voorwaardelijke verplichting**

- a. Het is verboden om op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologie' de volgende handelingen te verrichten:
  1. het bebouwen van de gronden;
  2. het slopen van bebouwing;
  3. het verwijderen van hoogopgaande beplanting en/of bomen;
  4. het verrichten van overige werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, ten gevolge waarvan nestgelegenheden voor huismussen, steenuilen, en/of verblijfplaatsen voor vleermuizen, kerkuil, bunzing, hermelijn, wezel, haas, konijn, rugstreeppad en heikikker verdwijnen c.q. kunnen verdwijnen;
- b. het verbod, bedoeld onder a., is niet van toepassing, indien;
  1. er middels nader onderzoek wordt aangetoond dat er geen beschermde soorten, zoals genoemd in lid a, onder 4, aanwezig zijn;
  2. er middels nader onderzoek wordt aangetoond dat een handeling, zoals genoemd in lid a, onder 4, niet leidt tot een aantasting van nestgelegenheden voor huismussen, steenuilen, en/of verblijfplaatsen voor vleermuizen, kerkuil, bunzing, hermelijn, wezel, haas, konijn, rugstreeppad en heikikker
  3. er middels nader onderzoek wordt aangetoond dat er beschermde soorten, zoals genoemd in lid a, onder 4, aanwezig zijn en vervolgens wordt voldaan aan de voorwaarden die opgenomen zijn in een door het bevoegd gezag goedgekeurd mitigatieplan of activiteitenplan.

Door het toevoegen van artikel 11.4.b.2 wordt er een mogelijkheid gecreëerd in het Omgevingsplan om de planvorming fasegewijs te kunnen vergunnen indien op het erf beschermde soorten dan wel nesten of verblijfplaatsen van beschermde soorten wordt aangetroffen, maar die door de werkzaamheden niet wordt verstoord, vernield, of gedood. Uiteraard blijft verder altijd de specifieke zorgplicht van kracht.

Met de initiatiefnemer zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over wanneer het plan in zijn geheel dient te zijn afgerond.

#### **Kanttekening**

Niet van toepassing.



De raad van de gemeente Bunschoten,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juli 2025, nummer 1225284;

Gelet op de Gemeentewet:

#### **Besluit**

1. Het TAM-omgevingsplan Eemdijk 3, Eemdijk Hoofdstuk 22a omgevingsplan Bunschoten, met IMRO-codering NL.IMRO.0313.TAMhfst22aEemdijk3-ont1, gewijzigd vast te stellen, waarbij de wijziging toeziet op de toevoeging van artikel 11.4.2.B behorend bij de planregels.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bunschoten van 25 september 2025.

Griffier  
drs. E. Hoogstraten

Voorzitter  
J.L. Geurts

## **Financiën**

De kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan verloopt via de legesverordening, evenals de leges voor de noodzakelijke omgevingsvergunningen.



## **Uitvoering**

Het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt conform de wettelijke vereisten voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan iedereen het vastgestelde TAM-omgevingsplan raadplegen. Er bestaat daarbij de mogelijkheid om gedurende deze termijn beroep tegen het vastgestelde TAM-omgevingsplan in te dienen bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend, is het TAM-omgevingsplan onherroepelijk vastgesteld.

## **Communicatie**

Het TAM-omgevingsplan zal voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan het TAM-omgevingsplan worden geraadpleegd en beroep worden aangetekend. Hiervan zal een kennisgeving plaatsvinden in onder meer het Gemeentebblad. Het TAM-omgevingsplan met alle bijbehorende stukken zullen digitaal raadpleegbaar worden gemaakt op de landelijke voorziening Regels op de kaart - Omgevingsloket ([overheid.nl](https://overheid.nl)).