

Onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling TAM-omgevingsplan Steendervalsweg 37 te Mantinge

Informatie

Datum	13-05-2026	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Mike Doldersum	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer	4750759	☐ Communicatieadviseur:
Portefeuillehouder	Wethouder Smit	☐ Juridisch adviseur:
Publicatieniveau	Openbaar	☐ Inkoopadviseur:
Besluitvormend orgaan	College	☐ Bestuursadviseur:
In het PFO besproken?	Ja	☐ Informatieadviseur:
		☐ HR adviseur:
		☐ Team:
		☒ Naam medewerker: Marinus Koster en Mark Koops.
		☐ Inspraak/adviesorgaan:
		☒ Anders, namelijk:
		- Intern: KWALITEITSTEAM (KWT), OVERLEG BOUWEN & WONEN (BOWO) EN CASUSOVERLEG RUIMTE (COR).
		- Extern: PROVINCIE, ODD, WATERSCHAP DOD, LIBAU, GGD.

Voorstel

De raad besluit:

- 1.1 Op grond van artikel 16.30 Omgevingswet en artikel 10.3c Omgevingsbesluit in te stemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan "TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22E Steendervalsweg 37 te Mantinge" met IMRO-code NL.IMRO.1731.Stndrvalswg37MA-ONT1 en dit ontwerpplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.
- 1.2 Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet kostenverhaal toe te passen.
- 1.3 Het ontwerp TAM-omgevingsplan na afronding van de zienswijzeperiode ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad, tenzij er zienswijzen worden ingediend die aanpassing van het ontwerp noodzakelijk maken.

Aanleiding

Een TAM-Omgevingsplan is een tijdelijke manier om het omgevingsplan van de gemeente te veranderen (TAM = Tijdelijke alternatieve maatregel). Met zo'n plan legt de gemeente vast wat er op een bepaalde plek mag gebeuren.

Het plangebied omvat het perceel Steendervalsweg 37 te Mantinge (kadastraal: MTE00E1437). Ter plaatse staat een voormalig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de bedrijfsbebouwing is landschapsontsierend.

Initiatiefnemer verzoekt om medewerking aan een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling. Deze regeling maakt het mogelijk om één nieuwe compensatiewoning te realiseren wanneer een substantiële hoeveelheid landschapsontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt. In dit geval wordt 1.007 m² aan voormalige agrarische opstallen verwijderd. Daarnaast wordt de bedrijfsfunctie van het perceel omgezet naar een woonfunctie, waardoor de voormalige bedrijfswoning als reguliere woning kan worden gebruikt. Het erf wordt aansluitend landschappelijk heringericht, zodat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert.

Bovenstaande is niet mogelijk binnen de huidige planologische kaders. Vandaar dit TAM-omgevingsplan.

Er zijn tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding het plan aan te passen.

Argumenten

- 1.1 Middels dit initiatief zal de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied worden verbeterd.
- 1.2 Er zal een woning worden toegevoegd aan de woningvoorraad
- 1.3 Het plan voldoet aan de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling. De slooornorm wordt ruimschoots gehaald en de compensatiewoning past binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders.
- 1.4 In de nieuwe situatie wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (de vroegere ruimtelijke ordening).
- 1.5 De ruimtelijke en milieutechnische uitvoerbaarheid is goed onderbouwd. Uit de onderzoeken blijkt dat het plan geen negatieve effecten heeft op milieu, water, bodem, ecologie of omgevingsveiligheid.
- 1.6 Intern collega's zijn betrokken bij het dossier in de vorm van advies-uitvragen. Daaruit blijken geen bezwaren.
- 1.7 De relevant extern overlegpartners zijn betrokken bij het dossier in de vorm van advies-uitvragen. Daaruit blijken eveneens geen bezwaren.
- 1.8 Participatie is zorgvuldig uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft de directe burens geïnformeerd; er zijn geen zorgen of bezwaren geuit.
- 2.1 Kostenverhaal (artikel 13.11 Omgevingswet) is in dezen van toepassing door de bouw van een compensatiewoning.
- 3.1 Onderhavig TAM-omgevingsplan is conform de afspraken en voorwaarden van het principeakkoord uitgevoerd. Deze is ondertekend door toenmalig wethouder Schans.

Kantttekeningen

- 1.1 Landschappelijke inpassing is essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit. Dit is geborgd via het ruimtelijk kwaliteitsplan en dient bij uitvoering volledig te worden gerealiseerd.
- 1.2 De verkeersgeneratie neemt per saldo niet toe, maar aandacht blijft nodig voor een zorgvuldige uitwerking van de inrit en erfstructuur.
- 1.3 Er is sprake van een vrijstaande woning, dus er wordt voorzien in de kwantitatieve woningvoorraad.
- 1.4 De anterieure overeenkomst zal ondertekend moeten worden door de initiatiefnemer en portefeuillehouder voor het plan besproken wordt bij de raadsvergadering.

Financiën

Sinds 1 januari 2024 is de gemeente op grond van de Omgevingswet verplicht het kostenverhaal te verzekeren. De kosten voor de gemeente die aan het plan zijn verbonden, zullen moeten worden verhaald op de aanvrager, via bijvoorbeeld een privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer. Ook kan het via de publieksrechtelijke route via het kostenverhaal met tijdvak.

Aangezien het om een particulier initiatief gaat, zullen eventuele nadeelcompensatie- en exploitatiekosten en andere daarmee samenhangende kosten voor rekening van de initiatiefnemers zijn. Initiatiefnemers en de gemeente sluiten daarvoor, voorafgaand aan de vaststelling, een anterieure overeenkomst af.

In onderhavig geval zal er alleen een anterieure overeenkomst worden afgesloten inzake de nadeelcompensatie en het kostenverhaal. Ook de leges voor de procedure zijn onderdeel van het kostenverhaal.

Communicatie/inwonersparticipatie

Voor dit plan heeft de initiatiefnemer de directe omwonenden actief geïnformeerd en het voorgenomen initiatief toegelicht. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren of aandachtspunten naar voren gekomen. Daarnaast zijn de gebruikelijke overlegpartners, waaronder de provincie, het waterschap en de Omgevingsdienst, in het vooroverleg betrokken; zij hebben geen inhoudelijke bezwaren geuit tegen de ontwikkeling.

Vervolg

Het TAM-omgevingsplan zal na vaststelling gedurende 6 weken ter inzage liggen op ruimtelijkeplannen.nl en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Dit wordt gepubliceerd op overheid.nl, de krant en op de gemeentelijke website. Het is mogelijk voor eenieder om binnen die periode van 6 weken beroep in te stellen.

Bijlagen

- Bijlage 1: regels_NL.IMRO.1731.Steendervalswg37MA-ON01
- Bijlage 2: toelichting_NL.IMRO.1731.Steendervalswg37MA-ON01
- Bijlage 3: bijlage 1 regels_NL.IMRO.1731.Steendervalswg37MA-ON01_rb1
- Bijlage 4: bijlage 2 regels_NL.IMRO.1731.Steendervalswg37MA-ON01_rb2
- Bijlage 5: plankkaart_NL.IMRO.1731.Steendervalswg37MA-ON01
- Bijlage 6: bijlage toelichting 1_NL.IMRO.1731.Steendervalswg37MA-ON01_tb1
- Bijlage 7: bijlage toelichting 2_NL.IMRO.1731.Steendervalswg37MA-ON01_tb2
- Bijlage 8: bijlage toelichting 3_NL.IMRO.1731.Steendervalswg37MA-ON01_tb3
- Bijlage 9: bijlage toelichting 4_NL.IMRO.1731.Steendervalswg37MA-ON01_tb4
- Bijlage 10: bijlage toelichting 5_NL.IMRO.1731.Steendervalswg37MA-ON01_tb5
- Bijlage 11: bijlage toelichting 6_NL.IMRO.1731.Steendervalswg37MA-ON01_tb6
- Bijlage 12: bijlage toelichting 7_NL.IMRO.1731.Steendervalswg37MA-ON01_tb7
- Bijlage 13: Raadsbesluit TAM-Omgevingsplan Steendervalsweg 37 te Mantinge
- Bijlage 14: Reactienota Zienswijze Steendervalsweg 37 te Mantinge_Geredigeerd