

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 18 december 2025

Zaaknummer : 1282786

Onderwerp: : Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan "Buitengebied, locatie Hogestraat 6, Megchelen"

De raad wordt voorgesteld

1. Het TAM-omgevingsplan "Buitengebied, locatie Hogestraat 6, Megchelen" met identificatiecode NL.IMRO.1509.OP000020-VA1 gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op de locatie Hogestraat 6 te Megchelen bestaat het voornemen om vier woningen te bouwen op een bestaand, voormalig agrarisch erf, in samenhang met sloop van agrarische bedrijfsbebouwing elders in het buitengebied. Met het oog op de vereiste evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het ontwerp-omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Er is aanleiding om een ambtshalve wijziging aan te brengen op het ontwerp-omgevingsplan.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Het vast te stellen omgevingsplan biedt een juridische en planologische basis voor de realisatie van vier woningen op Hogestraat 6 in Megchelen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 1.1 *Er is reden het plan gewijzigd vast te stellen*

De locatie Hogestraat 6 in Megchelen heeft deels een woonfunctie en deels een agrarische functie. Om hier woningbouw mogelijk te maken, maakt het plan gebruik van de mogelijkheid uit het Uitnodigingskader Wonen Buitengebied. Op basis hiervan is het mogelijk om vier woningen te bouwen na sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Keppelbroeksdijk 7 en 7a in Westendorp. Hiervoor is het ook nodig dat de functie agrarisch en de bouwmogelijkheden op Keppelbroeksdijk 7 en 7a onherroepelijk zijn vervallen. Hiermee 'ontstaan' 512 ontwikkelpunten. Partijen hebben een overeenkomst gesloten voor de aankoop van 446 ontwikkelpunten waarmee voldoende ontwikkelpunten voorhanden zijn om de woningbouwontwikkeling op de locatie Hogestraat 6 in Megchelen mogelijk te maken. De planontwikkeling voor Keppelbroeksdijk 7 en 7a bevindt zich door omstandigheden gelegen buiten het college, echter nog in de ontwerpfasen. Om die reden wordt in voorliggend plan de regel toegevoegd dat het verlenen van een vergunning voor de woningen op Hogestraat 6 in Megchelen kan plaatsvinden nadat het omgevingsplan "Buitengebied, Keppelbroeksdijk 7 en 7a, Westendorp" onherroepelijk door de gemeenteraad is vastgesteld.

1.2 *Het plan draagt bij aan de realisatie van de doelstelling uit de Regionale Woonagenda*

Met voorliggend plan wordt de bouw van vier woningen in de vrije sector mogelijk. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de Regionale woonagenda om 1.500 woningen te realiseren.

1.3 *Het omgevingsplan voldoet aan de eisen voor een evenwichtige toedeling functies aan locaties*

De omgeving kent een gemengd grondgebruik met wonen aan de weg. De locatie Hogestraat 6 heeft nu voor een deel ook een woonfunctie. Het voorliggend "Omgevingsplan Buitengebied, Locatie Hogestraat 6, Megchelen" breidt

dit uit en regels de landschappelijke inpassing van de woningen. Voor dit Omgevingsplan is een motivering opgesteld waarin wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de op dit moment geldende wet- en regelgeving en het ruimtelijke- en woningbouwbeleid van de gemeente.

1.4 De vaststelling van een omgevingsplan is een raadsbevoegdheid

Op basis van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast, waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet), wordt de functie van de in het plan begrepen grond aangewezen en worden daaraan regels gegeven.

Kantttekeningen

- a. *Om het plan te kunnen uitvoeren moet plan Keppelbroeksdijk 7 en 7a onherroepelijk zijn vastgesteld*
Dit plan is als ontwerp in procedure genomen en zal binnenkort ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. In de onverwachte omstandigheid dat dit plan niet onherroepelijk wordt, kan het zo zijn dat voor de ontwikkeling elders ontwikkelpunten moeten worden behaald, waarmee de ontwikkeling dan wel kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer is voorafgaand aan het in procedure brengen van deze mogelijkheid op de hoogte.

Kosten, baten, dekking

n.v.t.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het omgevingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

- Initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het genomen raadsbesluit.
- Het raadsbesluit wordt middels publicatie bekendgemaakt.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

Motivering omgevingsplan

Verbeelding

Regels

1. Erfinpassingsplan
2. Vooronderzoek bodem
3. Geuronderzoek
4. Quicksan natuurwaarden
5. Stikstofonderzoek
6. Digitale watertoets
7. Omgevingsvergunning wateractiviteit
8. Archeologisch onderzoek

- Raadsbegeleidingsblad

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Laura Werger

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 18 december 2025

- ☐ conform voorstel
- ☐ zonder hoofdelijke stemming
- ☐ met algemene stemmen
- ☐stemmen voor.....stemmen tegen
- ☐ aangenomen
- ☐ aangenomen met amendement.....
- ☐ aangehouden
- ☐ verworpen
- ☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- ☐ in handen van B&W gesteld
- ☐ opmerkingen/toezeggingen.....
- ☐

Raadsvergadering 18 december 2025

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 oktober 2025

BESLUIT:

1. Het TAM-omgevingsplan "Buitengebied, locatie Hogestraat 6, Megchelen" met identificatiecode NL.IMRO.1509.OP000020-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 6 november 2025

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

L. Werger