Openbaar Zaaknummer: Z/25/308488

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen TAM-omgevingsplan Valendrieseweg 301 Wijchen

Collegedatum: 10 februari 2026

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Vast te stellen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.
2. Het omgevingsplan Valendrieseweg 301 Wijchen ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Aanleiding
Er is een plan ingediend voor een ontwikkeling op het perceel van de Valendrieseweg 301 in Wijchen. Het gaat om het bedrijfspand rondom de rijksmonumentale molen en de bedrijfswoning op het perceel. Het plan bestaat uit de bedrijfsmogelijkheden te verbreden van nu alleen pianohandel naar verschillende passende bedrijfsactiviteiten. Ook wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Qua bebouwing wordt er niets aangepast.



Het plan heeft ter inzage gelegen van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 en er zijn geen zienswijzen ingediend. Het omgevingsplan kan nu vastgesteld worden.

Wat is een TAM-Omgevingsplan?
De software voor het maken en publiceren van het omgevingsplan werkt nog niet goed genoeg. En het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) functioneert nog niet goed genoeg voor het publiceren van een wijziging omgevingsplan. Dit is een landelijk probleem. Om te voorkomen dat we landelijk in een zwart gat komen waarin we ruimtelijke ontwikkelingen niet meer mogelijk kunnen maken, is er een tijdelijke oplossing bedacht: TAM-omgevingsplan.
Een TAM-omgevingsplan wordt gemaakt met bestemmingsplansoftware en is technisch dus een bestemmingsplan. Maar juridisch inhoudelijk is het een omgevingsplan. Zo kan de gemeente toch ontwikkelingen mogelijk maken, ook al kunnen we niet voldoen aan de technische eisen van een omgevingsplan. De ontwikkeling aan de Valendrieseweg 301 Wijchen wordt mogelijk gemaakt met een TAM-Omgevingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk in het tijdelijke omgevingsplan. Uiteindelijk wordt het verwerkt in het definitieve omgevingsplan.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
04-02-2025	Principemedewerking verleent aan het initiatief aan de Valendrieseweg 301 Wijchen. (Z/23/144278)
09-12-2025	Ontwerp TAM omgevingsplan ter inzage leggen (Z/25/308488)

Gewenst resultaat
Het vergroten van de mogelijke bedrijfsactiviteiten en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Argumenten

1.1 Op het ontwerpomgevingsplan zijn tijdens de termijn van de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.
Na akkoord van het college op het ontwerp omgevingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daardoor worden vastgesteld.

2.1 Uit de omgevingsplanmotivering blijkt dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
In de motivering wordt ingegaan op de verschillende aspecten; bodem, geluid, luchtkwaliteit, ecologie, externe veiligheid, archeologie, etc. en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

3.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.
Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage V van het Omgevingsbesluit niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot

Tegenargumenten en risico's

2.1 Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.
Na vaststelling van dit omgevingsplan dient het plan wederom zes weken ter inzage te liggen. In deze periode is het mogelijk beroep in te stellen. Deze kans is klein, aangezien geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Financiële gevolgen

Voor de behandeling van het omgevingsplan worden legeskosten in rekening gebracht conform de huidige legesverordening. Los daarvan heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente; alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer sluit tevens een realisatieovereenkomst af met de gemeente waarin ook het nadeelcompensatie op de initiatiefnemer wordt afgewenteld.

Communicatie

Na vaststelling van het omgevingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het gemeenteblad en in de Wegwijs verschijnt een verkorte publicatie. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties.

Inwonersparticipatie

Een voorwaarde voor principemedewerking was het voeren van een omgevingsdialoog. Bij elk ruimtelijk initiatief is het verplicht een vorm van participatie toe te passen. Hoe de initiatiefnemer dit doet, is vormvrij. De gebruikers van de aangrenzende percelen zijn per brief geïnformeerd over het initiatief. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd om het plan nader toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het vastgestelde omgevingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Indien beroep wordt ingesteld, volgt na deze termijn de afhandeling daarvan.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Regels en motivering
2. Verbeelding
3. Bijlagen bij de regels en motivering