

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Wijchen-West fase 1

Collegedatum: 23 juni 2026

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan het college over de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen voor Wijchen-West en de ontwerpen voor de eerste woonvelden in de Groene Geest en de Vormers.

Aanleiding

In april 2025 heeft uw gemeenteraad ingestemd met de wijze waarop hij betrokken wordt bij de verdere uitwerking van het project Wijchen-West, door middel van een wensen- en bedenkingen-procedure. De uitwerking van het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan en de verschillende woningbouwfasen worden, voordat het college deze definitief vaststelt, aan de raad voorgelegd door middel van een wensen- en bedenkingen-procedure.

De uitwerking van de stedenbouwkundige plannen en eerste woonvelden voor zowel de Groene Geest als de Vormers is in volle gang om zo snel mogelijk in verkoop te kunnen. Voordat de woningbouwplannen verder worden uitgewerkt is het college gevraagd de verschillende ontwerpen vast te stellen. Het college heeft besloten de ontwerpen vast te stellen onder het voorbehoud dat er geen wensen en bedenkingen door de raad worden gegeven. Als uw raad wel wensen en bedenkingen kenbaar maakt, zal het college op basis van de wensen en bedenkingen haar besluit heroverwegen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
27-05-2021	Beslisnota 21 59350: Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West
20-06-2023	Anterieure overeenkomst Wijchen-West - De Groene Geest (Z/23/117292; B&W; geheim)
26-10-2023	Beslisnota 119249: Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Wijchen-West
12-12-2023	Instemmen met en publicatie ontwerpbestemmingsplan (Z/22/099396 dossiernr. 5336, B&W)
17-12-2024	Informatienota voortgang Wijchen-West (Z/24/273673)
17-04-2025	Uitwerking en werkwijze betrekken raad bij de uitwerking Wijchen-West (Z/25/285826)
22-05-2025	Vaststellen bestemmingsplan Wijchen-West (Z/22/099396)

Gewenst resultaat

Met het vaststellen van de ontwerpen voor de stedenbouwkundige uitwerking en de eerste woningbouwplannen voor zowel de Groene Geest als De Vormers kunnen we de woonvelden en woningen verder uitwerken en zo spoedig mogelijk de woningen in verkoop brengen. Het doel is om in het vierde kwartaal van 2026 de eerste woningen in verkoop te brengen, om daarna te kunnen starten met de bouw van woningen eind tweede kwartaal 2027.

Argumenten

- 1 *De dorpsbouwmeester heeft een positief advies gegeven op de uitgewerkte stedenbouwkundige plannen en de uitwerking van de verschillende woonvelden in de eerste woningbouwfase. Hij wordt nauw betrokken bij de verdere uitwerking.*

De uitwerking van de stedenbouwkundige planning is afgestemd met de dorpsbouwmeester. Tussentijds hebben consultatierondes plaatsgevonden, waarbij de dorpsbouwmeester advies en richting heeft gegeven. De adviezen van de dorpsbouwmeester zijn verwerkt in de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen. Hij heeft op deze uitwerkingen een positief advies gegeven.

Gelijktijdig zijn we gestart met de uitwerking van de eerste fase woningbouw voor beide plandelen. De ontwerpen zijn tot stand gekomen in afstemming met de dorpsbouwmeester. In periodieke afstemming vindt bespreking van de ontwerpen plaats en worden de ontwerpen door de dorpsbouwmeester getoetst. Hij stuurt bij en geeft adviezen om de ontwerpen verder te verbeteren. De vast te stellen ontwerpen zijn door de dorpsbouwmeester positief beoordeeld.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de woningen naar definitief ontwerp is de dorpsbouwmeester nauw betrokken, waar nodig kan hij bijsturen om tot een goede uitwerking te komen.

- 2 *Om snel verder te kunnen met de uitwerking en verkoop van de eerste woningen is besluitvorming nodig.*

De raad heeft het college bij de vaststelling van het VOSP (voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan) gevraagd een concreter kwaliteitskader per deel op te stellen en de raad te betrekken bij de uitwerking van de woningen en de besluitvorming. Op 17 april 2025 heeft de raad ingestemd met de werkwijze waarop de vaststelling plaatsvindt en de raad betrokken wordt. Concreet betekent het dat het college de uitwerking per deel vaststelt en voor raadpleging (wensen en bedenkingen) aan de raad voorlegt.

Om aan de eerdere besluiten te voldoen dient het college de uitwerking van stedenbouwkundige plannen en de uitwerking van de woonvelden van zowel de Groene Geest als de Vormers vast te stellen.

- 3 *Met vaststelling van de ontwerpen voor de Groene Geest en de Vormers geven we de ontwikkelaars zekerheid voor de verdere uitwerking van de woningen.*

Het ontwerp van de woonvelden en woningen wordt verder uitgewerkt en wordt meer gedetailleerd in de volgende fasen naar het definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning. Het doel hierbij is de woningen in het vierde kwartaal 2026 in verkoop te brengen. Om de ontwikkelaars zekerheid te geven dat de voorliggende ontwerpen door de gemeente akkoord worden bevonden is vaststelling van de ontwerpen nodig en conform de gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst.

4 *Om de termijnen van de subsidies te halen moeten we zomer 2027 starten met bouwen.*

In de beschikkingen die we voor verschillende subsidies hebben ontvangen (Woningbouw Impuls (WBI), specifieke uitkering Woningbouw op korte termijn (SPUK-WoKT)) is opgenomen dat de bouw van de woningen in zomer 2027 moet starten. Om tijdig te kunnen starten met de bouw van de woningen moeten deze uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 in verkoop worden gebracht. Vaststelling van de ontwerpen is nodig voordat de woningen in verkoop gebracht kunnen worden.

Tegenargumenten en risico's

1 *Er zijn vanuit de vakspecialisten nog opmerkingen gemaakt op de ontwerpen.* De stedenbouwkundige uitwerkingen en de uitwerking van de eerste woonvelden zijn door de verschillende vakdisciplines binnen de gemeente beoordeeld. Hierbij zijn verschillende opmerkingen gemaakt op de ontwerpen die in de vervolgfase nader uitgewerkt moeten worden. Hierbij moet worden gedacht aan:

- snelheidsremmende maatregelen als drempels en plateaus en het regelen van voorrangssituaties;
- aanplant bomen in groenvakken en niet in verharding;
- opnemen speelplekken en hondenuitlaatplaatsen.

De opmerkingen worden meegenomen in de uitwerking van de verschillende woonvelden. De uitwerking van de overige woonvelden wordt in latere fase ter beoordeling voorgelegd.

Het concept waterhuishoudkundig plan voor de Groene Geest is beoordeeld, er is een aantal aanvullende vragen en opmerkingen gemaakt die nog moeten worden verwerkt voordat deze kan worden goedgekeurd. Ook het waterschap zal het waterhuishoudkundig plan beoordelen om tot een door hen af te geven watervergunning voor het plangebied te komen.

Financiële gevolgen

Het vaststellen van het uitwerkte voorlopig ontwerp van de woningen heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Via de nieuwsbrief van Wijchen-West informeren we de belangstellenden regelmatig over de voortgang van het project. Op de projectwebsite plaatsen we nieuwsberichten. De eerste ontwerpen zullen we via de nieuwsbrief en website bekend maken. Zodra de verkoop van de woningen wordt gestart, maken we dat ook via de nieuwsbrief en bericht op de projectwebsite bekend. Op de projectwebsite zal een link worden geplaatst naar de website waar de specifieke informatie over de verkoop is te vinden.

Naast de algemene nieuwsbrief is voor de uitwerkingen van de woningbouwplannen afgelopen zomer gestart met de communicatie over de specifieke woningbouwplannen. De ontwikkelaars hebben nieuwsbrieven verstuurd met daarin de eerste schetsen en aankondiging dat de woningen straks in verkoop gaan. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven op de nieuwsbrieven die de ontwikkelaars versturen. Ook zullen we in het vierde kwartaal starten met de communicatie rondom de eerste locatie voor CPO.

Inwonersparticipatie

Bij het opstellen van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan zijn de bewoners betrokken geweest. De eerste uitwerking van de woningen zal aan de bewoners worden gepresenteerd op het moment dat deze in verkoop worden gebracht. Belangstellenden en omwonenden informeren we tussentijds door middel van de nieuwsbrief en

projectwebsite. Daarnaast hebben we met verschillende direct omwonenden persoonlijke gesprekken gevoerd om hen te betrekken bij de uitwerking van de plannen.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na vaststelling van de ontwerpen van de stedenbouwkundige plannen en de woningbouw, worden de woningen verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Het definitief ontwerp is een gedetailleerdere uitwerking van het voorlopig ontwerp. Na uitwerking van het definitief ontwerp zullen de woningen in verkoop worden gebracht. Bij de verdere uitwerking zullen de dorpsbouwmeester en adviescommissie omgevingskwaliteit adviseren en toetsen. Dan start de uitwerking voor de omgevingsvergunning en zal deze worden aangevraagd.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel

Advies

Bijlagen

- a) Uitwerking stedenbouwkundigplan Groene Geest
- b) Uitwerking stedenbouwkundig plan De Vormers
- c) Uitwerking woningen Groene Geest – De Erven
- d) Uitwerking appartementen gebouw De Vormers
- e) Uitwerking grondgebondenwoningen De Vormers