



College van Burgemeester en Wethouders  
van Gemeente Wijchen  
Postbus 9000  
6600 HA Wijchen

Betreft: - Zienswijze omgevingsplan De Ploeg.  
NL.IMRO.0296.TAMNRDdeploeg-0W01

Woezik, 27 januari 2026

Geacht College,

Hierbij willen wij, Stichting Leefbaarheidsgroep Woezik, onze zienswijze geven op het voorgenomen bestemmingsplan en omgevingsvergunning De Ploeg, gepubliceerd in de Wegwijz van 17 december 2025.

In het voortraject hebben wij 2 maal overleg gehad met de projectontwikkelaar, volgens de omgevingsdialoog. Deze gesprekken zijn prettig verlopen maar de inhoud is naar onze mening onvoldoende meegenomen in de definitieve aanvraag. In deze zienswijze willen we dit nader toelichten:

### 1. Bouwvorm

De bouwplannen van Klok bestaan uit een aantal grondgebonden woningen, die prima in het beeld van Woezik passen, en een tweetal woningblokken met plat dak, één van twee verdiepingen en één van drie verdiepingen. Er is indertijd bij de plannen van Talis voor de Beuningsesteeg al duidelijk aangegeven dat het onwenselijk is om drie lagen hoogbouw in deze wijk te realiseren en er is daar uiteindelijk ook gekozen voor grondgebonden woningen in plaats van een appartementencomplex.

We vinden het zeer wenselijk dat de nieuwbouw, met name het appartementen complex en de rij van 7 woningen met plat dak, aansluit bij de uitstraling van de omgeving en het dorpse karakter van Woezik. Tegenover de geplande sociale woningen staat de kerk en ligt het kerkhof. Aan de overkant op de korte zijde bevindt zich een historische boerderij en wordt er momenteel een dubbel woonhuis gerealiseerd die aansluit bij de oude boerderij, d.w.z. de goothoogte en nokhoogte zijn daaraan aangepast.

We zijn er dan ook niet over te spreken dat <sup>5.1.2e</sup> daer tegenover een massaal blok mag zetten met daarnaast een rij van 7 woningen met (hoog) plat dak. Dat past niet in deze omgeving. Met alle begrip voor de huidige woningmarkt en de problemen die zich daar voor

**STICHTING LEEFBAARHEIDSGROEP WOEZIK**

Secr: <sup>5.1.2e</sup>, <sup>5.1.2e</sup>, <sup>5.1.2e</sup> Wijchen-Woezik, tel: <sup>5.1.2e</sup>,  
Email: <sup>5.1.2e</sup>@gmail.com Internet: www.woezikweb.nl

doen is dat nog steeds geen reden om maar zoveel mogelijk woningen die niet in de dorpse uitstraling van Woezik passen op een klein terrein te proppen.

Het is zeker ook verrassend dat er geen beperking voor de goot- en nokhoogte is opgelegd zoals dat het geval is voor de nieuwbouw aan de 10<sup>de</sup> straat, tegenover Verploegen, naast de historische boerderij. Daar moest de hoogte in de bouwplannen aangepast worden tot een goot- en nok-hoogte vergelijkbaar met de naastgelegen boerderij, dat vanwege het landelijke karakter van de omgeving.

Wij vinden dat de gemeente en ook Talis niet alleen de verantwoordelijkheid hebben om zo veel mogelijke en zo goedkoop mogelijk sociale (huur) woningen te bouwen, maar ook een verantwoordelijkheid hebben naar de omwonenden om die woningen aan te passen aan het karakter van de omgeving. Het kan zijn dat daarmee de bouw voor Talis wat duurder wordt, maar dat hoeft geen effect te hebben op de huurprijzen. Het vergroot de leefbaarheid en het woonplezier. Het is een keuze.

## **2. Bouwhoogte.**

We verwachten dat er bij de Raad weinig draagvlak is voor een maximale hoogte van twee verdiepingen voor het appartementen complex, omdat elke aanpassing naar minder woningen in een bouwplan kritiek op de verschillende politieke partijen kan opleveren, en deze niet beschuldigd willen worden van het niet meewerken aan een oplossing voor het woningtekort.

Om die reden hebben we uitvoerig met 5.1.2e gesproken over een acceptabele uitvoering van het appartementen complex, in een structuur die de massale uitstraling verminderd. Daarnaast hebben we ook gevraagd naar de mogelijkheid om de 7 woningen met plat dak toch een dak te geven.

Daarin hebben we verschillende opties voorgesteld;

- Voor de 7 woningen met plat dak
  - Huidige twee woonlagen uitbreiden met dak, ondanks dat deze dan duurder worden.
  - Eén woonlaag vervangen door een dak; daarmee blijven de woningen betaalbaar.
  
- Voor het appartementen complex
  - Het verticaal laten verspringen van de gevel op één of twee plaatsen, zoals ook getoond tijdens de informatie avond;
  - Het 'verschuiven' van de bovenste bouwlaag voor een gelaagde, minder massaal ogende, bouw;
  - Het aanbrengen van een dak structuur als bovenste verdieping, zoals het voorbeeld hieronder, waarbij het verlies aan grondoppervlak voldoende kan worden gecompenseerd door slim toepassen van dakkapellen.



Gaandeweg de gesprekken werd steeds meer duidelijk dat er geen enkele ruimte was om ons hierin tegemoet te komen. Het bleek dat 5.1.2e een standaard 'on the shelf' bouwplan wil uitvoeren en dat elke aanpassing daarop onbespreekbaar was. Als argument werd aangevoerd dat de woningen anders te duur zouden worden voor de opdrachtgever (Talis). Er is geen enkele informatie gegeven over hoeveel duurder dat dan zou worden.

Tijdens de informatieavond op 3 juli 2025 werden echter foto's getoond van mogelijke uitvoeringen van het woningblok. Omwonenden konden stemmen op hun 'favoriete' uitvoering.

26 van de 35 stemmen gingen naar dit gebouw:



Hierin is duidelijk een verticale verspringsing te zien waarvan 5.1.2e zegt dat dat niet tot de mogelijkheden behoort. Volgens 5.1.2e zou het evident zijn dat het alléén om de houten elementen en glas gaat.

Er is vast geen sprake van opzettelijke misleiding maar wij vinden dat 5.1.2e hierin niet zorgvuldig is geweest en omwonenden hiermee op het verkeerde been heeft gezet.

Ook tijdens de presentatieavond op 6 januari 2026 konden er in klein verband vragen gesteld worden aan de hand van enkele presentatieborden.

Voor de vormgeving ten opzichte van de omgeving was de impact op de omliggende gebouwen niet goed inzichtelijk. Een 3D-vormgegeven invulling (maquette met omliggende bebouwing, inclusief de nieuwe overburen) had meer duidelijkheid gegeven.

**STICHTING LEEFBAARHEIDSGROEP WOEZIK**

Secr: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e Wijchen-Woezik, tel: 5.1.2e,  
Email: 5.1.2e@gmail.com Internet: www.woezikweb.nl

Verder is nog op te merken dat na het overleg met de Leefbaarheidsgroep wijzigingen zijn aangebracht in het plan waarover we niet geïnformeerd zijn en waar we dan ook niet hebben kunnen reageren. Het appartementencomplex heeft nu 15 woningen in plaats van 13 en er komt een fietsenhok aan dat 8 parkeerplaatsen opslokt.

Tijdens het overleg hebben we gesproken over de mogelijkheid om één bouwlaag van het appartementencomplex af te halen; het scheelde maar drie woningen. Het argument van 5.1.2e was dat er ook ruimte met een hoeveelheid van twee woningen nodig was als bergruimte. Nu blijkt dat argument ineens niet meer op te gaan. Met twee extra woningen binnen hetzelfde bouwvolume zijn de kosten per woning lager, en is er dus financiële ruimte om het gebouw aan te passen zoals we hierboven hebben voorgesteld.

### 3. Balkons

Op de informatie avond werden verschillende indicatieve uitvoeringen van het appartementencomplex getoond. (Bijlage 1). Het is duidelijk dat er géén voorkeur is voor uitwendige of 'aanhangende' balkons.

De meeste stemmen gaan naar de uitvoering met inwendige balkons (loggia's) zoals te zien op het voorbeeld met 26 stemmen.

### 4. Verkeer/parkeren

We hebben duidelijk gevraagd om het aantal parkeerplaatsen zoals in het concept plan was aangegeven niet te verminderen om de volgende redenen:

- Er wordt geen rekening gehouden met het effect van het bijna aangrenzende project van nieuwbouw 'de Weegbree'
- Er wordt geen rekening gehouden met bouwplannen aan de Woeziksestraat, tegenover Verploegen (Nu nog een leeg veld)
- Er wordt geen rekening gehouden met activiteiten van de kerk, zoals bruiloften, uitvaarten en dergelijke.

Toch zien we nu dat er ten behoeve van een fietsenhok voor het appartementen complex 8 parkeerplaatsen worden opgeofferd.

### 5. Participatie

Er was geen sprake van participatie zoals bedoeld in de Wet versterking participatie<sup>1</sup>. De concept-plannen waren al door het college goedgekeurd. Participeren betekent dat de Leefbaarheidsgroep aan de voorkant wordt meegenomen, i.e. meepraten over de invulling van de vrijgekomen ruimte. In plaats daarvan werden we alleen geïnformeerd over het besluit: deze woningen gaan er komen, in deze aantallen en op deze locaties. We mochten alleen meedenken over triviale zaken, zoals 'cosmetische' aanpassingen. Informeren is niet participeren.

---

<sup>1</sup> De [Wet versterking participatie](#) definieert participatie: "***Er is pas sprake van participatie wanneer invloed en/of controle wordt overgedragen aan de participanten. Bijvoorbeeld doordat mensen meedenken, meebepalen of zichzelf organiseren. Daarmee worden vormen als informeren, marketing en nudging aangemerkt als non-participatie.***"

Daarbij hebben wij als Leefbaarheidsgroep zelf het eerste initiatief moeten nemen om in gesprek te komen met <sup>5.1.2e</sup>, in tegenstelling tot de opdracht die zij hadden om een 'dialogoog' te gaan voeren.

### **Samenvatting**

Wij zien graag dat het volgende wordt meegenomen in het uiteindelijke project:

- Het ontbreken van werkelijke participatie maakte het onmogelijk om over de bouwvorm van het appartementen complex en de woningen met platte daken te praten omdat er al besloten was dat dit rechte dozen zou worden.  
Wij vragen u om dit deel van het project af te keuren en het mogelijk te maken daar in een échte vorm van 'co-creatie' aan de voorkant over te kunnen praten.
- Een complex van drie lagen en rijen woningen met platte daken passen niet in het karakter van de Woezik. Wij vragen u om een dak structuur verplicht te stellen. Zo nodig ter vervanging van de bovenste woonlaag.
- Een appartementencomplex met aanhangende balkons past niet in het karakter van de Woezik.  
Wij vragen u om alleen inpandige balkons (loggia's) toe te laten.
- Er zijn zonder informatie, laat staan overleg, twee woningen toegevoegd aan het appartementencomplex waardoor er een uitpandige fietsenstalling is gepland ten koste van liefst 8 parkeerplaatsen.  
Wij vragen u om dit niet toe te staan.

Wij verzoeken u de aanvraag mede te heroverwegen en aan te passen met bovenstaande informatie.

Met vriendelijke groet,

Stichting Leefbaarheidsgroep Woezik

Secretaris <sup>5.1.2e</sup>

### **1 bijlage**

#### **STICHTING LEEFBAARHEIDSGROEP WOEZIK**

Secr: <sup>5.1.2e</sup>, <sup>5.1.2e</sup> <sup>5.1.2e</sup> Wijchen-Woezik, tel: <sup>5.1.2e</sup>  
Email: <sup>5.1.2e</sup>@gmail.com Internet: www.woezikweb.nl

**Bijlage 1: Voorbeelden getoond tijdens de informatie-avond met daarbij het aantal voorkeursstemmen.**

Appartementen    2 lagen met kap

<p>0 stemmen</p>  <p>Appartement met rode baksteensortering. Balkon met glas.</p>	<p>26 stemmen</p>  <p>Houten elementen. Ontwerp met glas.</p>	<p>6 stemmen</p>  <p>Balkon en gevel met industriële accenten.</p>
<p>1 stem</p>  <p>Moderne uitstraling met horizontale geveldetails.</p>	<p>2 stemmen</p>  <p>Rode kleursortering met spijlen hekwerk.</p>	<p>Gemetselde muurkapel. Houten elementen verwerkt in de gevel. Lichte baksteenkleur.</p>

**STICHTING LEEFBAARHEIDSGROEP WOEZIK**

Secr: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e | Wijchen-Woezik, tel: 5.1.2e  
Email: 5.1.2e@gmail.com | Internet: www.woezikweb.nl

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6