

Bewonersavond Tricht-Noord

Welkom!

10 september 2025

Agenda

1. Welkom
2. Toelichting op stand van zaken
3. Stedenbouwkundige visie
4. Vragen stellen bij de borden

1. Welkom



Stand van zaken - 1



2022: college besluit om locatie Hoogeinde aan te wijzen voor flexwoningen
onderzoeken realisatie flexwoningen op gemeentelijk perceel

2023: conclusie dat flexwoningen financieel niet haalbaar zijn.
college besluit dat voor Tricht-Noord gebiedsvisie moet worden opgesteld.

Stand van zaken – 2

2024: selectie bureau en opdracht geven aan bureau
start opstellen visie

2025: afronden visie
uitvoeren onderzoek naar bodem
voorlopig vaststellen visie door college



Welke stappen volgen?

- a) Reageren op de stedenbouwkundige visie – t/m 7 oktober 2025
via het mailadres:
- b) Reacties op de visie bekijken
- c) Financiële haalbaarheid onderzoeken
- d) Besluit gemeenteraad over vervolg: 1^e kwartaal 2026



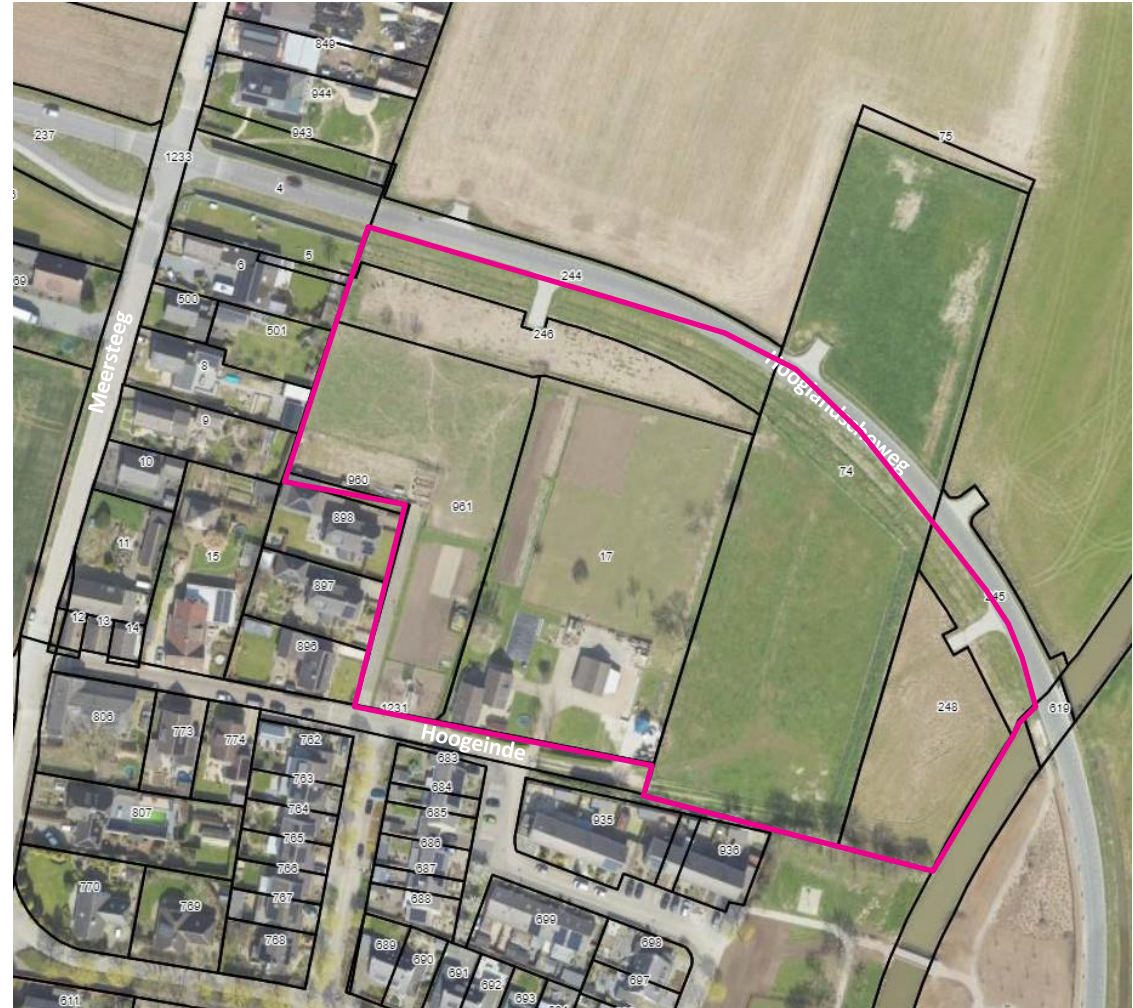
STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

TRICHT-NOORD



Waarom en stedenbouwkundige visie?

- Grote behoefte aan nieuwe woningen.
- Op de locatie tussen Hoogeinde en de Hooglandscheweg is er een initiatief van Kleurrijk Wonen om 21 appartementen te realiseren.
- Daarnaast is een deel van de gronden in particulier bezit.
- Benaderen als samenhangende ontwikkeling: behoefte aan een visie op het hele gebied.



Plangebied

- Het totale gebied heeft een oppervlakte van 2,2 hectare (inclusief bestaande woonkavel).
- De percelen in het blauw: gemeentelijk eigendom.
- Overige percelen zijn particulier eigendom
- Om het hele gebied te kunnen ontwikkelen is een overkoepelende visie nodig: te bebouwing gebied, ontsluiting, waterhuishouding etc.



PLANGEBIED - IMPRESSIE

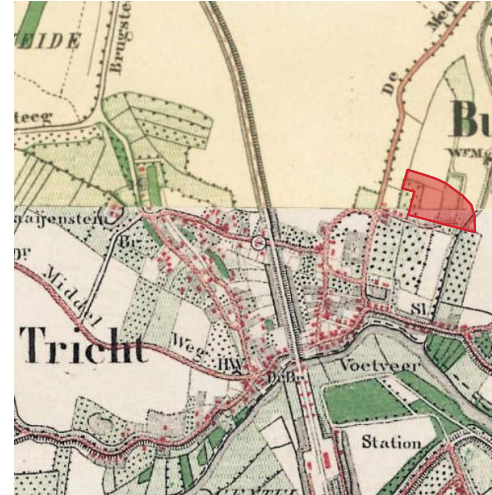


Historie

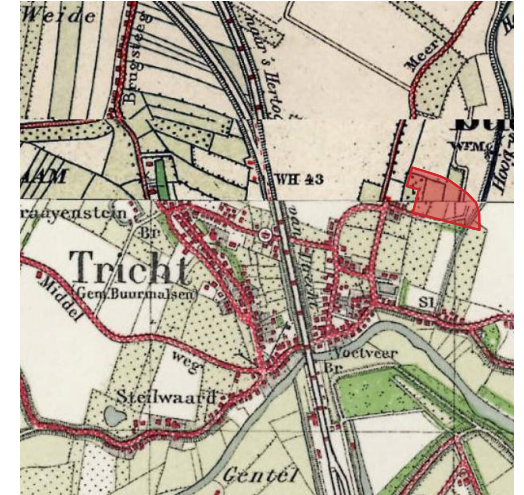
- Tricht hoofdzakelijk langs drie lijnen ontwikkeld: de Lingedijk, de Bulkstraat – Laan van Crayestein en de Kerkstraat.

Voor het midden van de 20e eeuw groeide het dorp Tricht geleidelijk door een verdichting van bestaande bebouwingslinten.

- Daarna planmatiger: wijpjes
- Een laatste uitbreiding heeft aan het begin van de jaren negentig plaatsgevonden, ten westen van de Hooglandsche Wetering.
- Laatste ontwikkeling: Hooglandscheweg plus wijkpark
- Overruimte tussen Hooglandscheweg en Hoogeinde logische afronding dorp aan deze zijde



1875



1920



1980



2023

bron: topotijdreis.nl

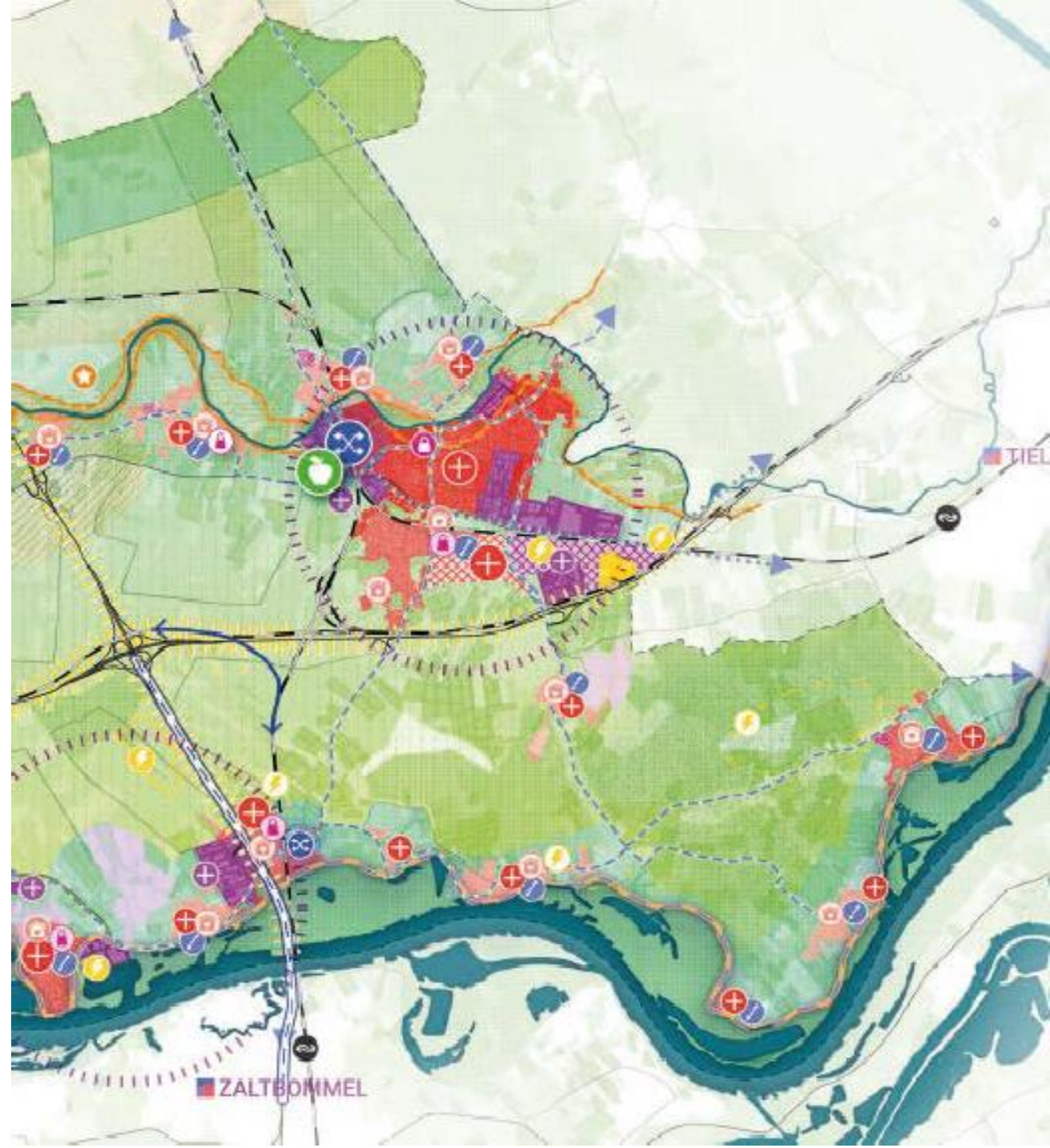
Nieuwe woningen

Woonvisie West Betuwe 2020 - 2030

- Nieuwbouw: mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop).
- Nieuwe plannen : minimaal 30% goedkoop – waarvan tenminste de helft sociale huur - en 30% in het middensegment.
- passend bij de bestaande kern

Omgevingsvisie West Betuwe 2040

- Ruimte voor bouwen naar de woonbehoefte van de inwoners: dorpse karakter en open landschap in West Betuwe beschermen.
- diversiteit van de woningvoorraad: behoefte aan meer kleinere woningen.

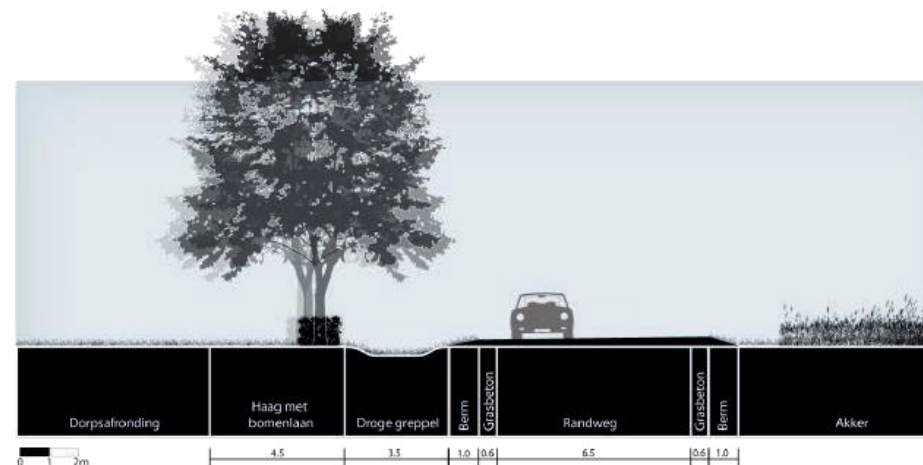


Uitbreiding Tricht landschap en dorp

- Scherp contrast tussen de dorpsrand en het open agrarisch gebied
- kernrandzone aan de binnenzijde van de weg en landelijk gebied aan de buitenzijde.
- Landschappelijk ingepast met een lage geschoren haag en een bomenrij.
- Doorzicht naar landschap
- Verbinding maken met Weteringpark
- Dorpse maat en schaal met ruimte voor bijzondere bebouwing



- Afscherming van de tuinen met begroeid geluidsscherm 'Droge' greppel
- Bomensingel met een lage haag
- De dorpsrandzone: afronding dorp
- Een verbijzondering van de kruising met de wetering ruimte voor een voetgangersoversteek.



Water



WATEROVERLAST

Waterdiepte bij een hevige bui die 1 x in de 100 jaar voorkomt afgebeeld.

meeste hemelwater wordt verzameld in het midden en in oosten plangebied.

- water afvoeren naar oostzijde -> Wetering

Legenda:



Bebouwingsstructuur



- Kleinschalige, dorpse bebouwing.
- Lintbebouwing aan de Meersteeg, vrijstaande woningen in 1 laag met kap.
- Hoogeinde: uitbreidingswijk vrijstaande, 2-onder-1 kap woningen, enkele korte blokjes rijwoningen: 2 lagen met kap.
- Vanuit het Hoogeinde zijn er enkele doorzichten naar het buitengebied.
- Het dorpse karakter door de bebouwing, relatief korte straten

Verkeersstructuur



- Het plangebied wordt ontsloten via het Hoogeinde
- Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Hooglandscheweg.
- Nieuwe aansluiting op de randweg
- Aan de oostzijde is er een padenstructuur aanwezig, waarmee de woonwijk wordt verbonden met het park langs de Hooglandsche Wetering.

Uitgangspunten ontwerp



Historie & Landschap

- Bodem en water sturend, waarbij de Hooglandse wetering een belangrijke rol speelt in de afwatering.
- Landschappelijke inpassing van de dorpsrand, bomensingel met lage haag aan binnenzijde, zijde naar het landschap is open.
- Doorzichten vanuit dorpsrand



Wonen

- Uitgangspunt: de verdeling van de Woondeal (30% goedkoop – 35% betaalbaar – 35% duur)
- 30% goedkoop > 21 appartementen in sociale huur (KleurrijkWonen)
- 35% betaalbaar > deels invullen met locatie CPO: 8 woningen in de betaalbare categorie
- 35% duur > twee-onder-een-kap en vrijstaand.

Nieuwe bebouwing sluit aan bij de dorpse maat en schaal.



Water

- Waterberging: waterbergingseis van het waterschap Rivierenland en gemeente.
- In het midden en oosten van het plangebied verzamelt zich het meeste water bij hevige buien. Hier dient in het stedenbouwkundig plan rekening mee te worden gehouden.
- Water dient over het oppervlak af te stromen.
- Wetering: afvoer overtollig water.



Groen, Klimaatadaptatie & Biodiversiteit

- Duidelijke groenblauwe structuren die de dorpsuitbreiding aansluiting geven op het landschap en tegelijkertijd bijdragen aan een klimaatadaptieve woonwijk.
- Voldoende schaduwwerking in het gebied: bomen
- . Verbinding realiseren met het buurtpark.
- Voorkeur voor **realisatie van een grote wadi**, die dan voor meerdere functies kan worden gebruikt, bijvoorbeeld als natuurlijke speelplek.



Verkeer & Parkeren

- Ontsluiting vanaf de Hooglandscheweg en Hoogeinde.
- Parkeernormen:

Kleurrijk wonen max. 2 pers.hh: 1,2 pp/w

Koophuis, twee-onder-een-kap: 2,5 pp/w

Koophuis, tussen / hoek CPO 2,5 pp/w

Koop, appartement 75 -100m2 2,4 pp/w

BVO:

Koop, appartement > 100m2 1,2 pp/w

BVO:

Reservering sociale huur *: 0,3
pp/w

*Kleurrijk Wonen: per woning 1,2 een of twee bezoekers
persoonshoudens en 1,5 voor doelgroep gezinnen en 0,25 per woning reserveren 0,2
pp/w

* bezoekers per woning zijn niet in het kerncijfer verwerkt.
Dit is 0,2 per woning op het kerncijfer erbij (niet voor sociale huur).



Kabels & Leidingen

- De nieuwe woonwijk kan worden aangesloten op het bestaande gemengd stelsel van Tricht.
- Het hemelwater dient op eigen terrein geborgen te worden. Hemelwater van percelen mag niet aangesloten worden op het gemengd rioolstelsel van de gemeente West Betuwe.

Landschappelijke randvoorwaarden



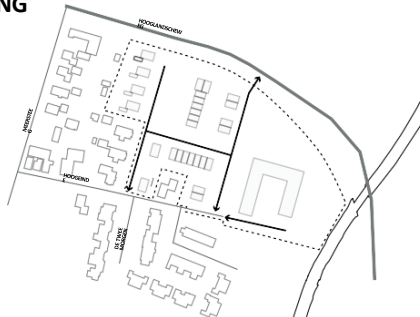
Stedenbouwkundig schetsplan



TYPOLOGIE
N



ONTSLUITING



GROEN EN
WATER



Woonprogramma

- 6x vrijstaand (duur)
- 6 x twee-onder-één kap woningen (duur)
- 6 x appartementen (duur)
- 6 appartementen (middelduur)
- 7 x rijwoningen (betaalbaar)
- 8 x CPO woningen in T-boerderij (betaalbaar)
- 21 x appartementen (sociaal)

Totaal 60 woningen

Uitgangspunten

- Zichtlijnen vanuit Hoogeinde
- In deze assen ook waterberging en parkeren
- Groenstructuur verbindt het nieuwe buurtje met het park aan de zuidzijde.
- Karakteristiek voor de Betuwe zijn de T-vormige boerderijen. Uitgangspunt is het toepassen van een verwijzing naar een agrarische gebouwtypologie in de dorpsrand, waarmee een overgang wordt gemaakt naar het landschap.
- Vanuit de Hooglandscheweg een gevarieerd en afwisselend beeld; besloten versus open en groen versus bebouwing.
- Benodigd parkeren: 22 op kavels en 101 in openbaar gebied









The logo features a background of five vertical stripes in shades of red, pink, green, and blue. Overlaid on these stripes are faint, stylized leaf patterns in matching colors. The text 'GEMEENTE' is in a smaller, white, sans-serif font, positioned above the larger, bold, white, sans-serif text 'WEST BETUWE'.

GEMEENTE

**WEST
BETUWE**