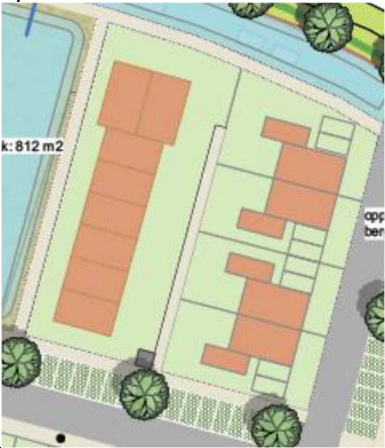


Nr	Inhoud reactie
1	Kleurrijk Wonen heeft een voorstel ingediend voor een alternatief gebouw voor de appartementen in de sociale huur: een extra bouwlaag en een andere vorm van het gebouw. Het aantal appartementen blijft gelijk. Zie bijlage 1
	Reactie gemeente
	In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de wens van Kleurrijk Wonen. Reden hiervoor is dat gestapeld bouwen in de vorm van appartementen minder oppervlak in beslag neemt. Omdat de appartementen van Kleurrijk Wonen minder ruimte in beslag nemen, ontstaat er ruimte voor andere woningen in het plangebied.
2	Aanpassen kavel Hoogeinde 9: strook aan de oostzijde van de woning moet breder worden, zodat de garage bereikbaar blijft. Zie bijlage 2
	Reactie gemeente
	Met deze wens is rekening gehouden.
3	Adres Hoogeinde: a) Hoofdingang en voorkant bevinden zich sindsdien (2018) aan de oostzijde, niet meer aan de zuidzijde, zoals oorspronkelijk het geval was bij onze woning. We hebben in 2018 bij (toen) gemeente Geldermalsen daarom inritvergunning aangevraagd en verkregen: inrit zuidzijde is sindsdien opgeheven, inrit aan oostzijde aangelegd. Ook zijn brievenbus en voordeur aan de oostkant te vinden. b) Opmerking over de ingetekende woning: de ingetekende ligging van dit nieuwe huis is wat scheef: erg dicht bij de weg aan Hoogeinde. De westelijke rooilijn van dit huis zou gelijk getrokken moeten worden met het huis ten noorden ervan, om ook vanuit Twee Morgen een rechte zichtlijn te krijgen. Dus iets naar Hoogeinde 9 opschuiven en/of iets smaller en dieper maken, gezien vorm van de kavel. c) Het weggetje Hoogeinde en de kruising Meersteeg – Hoogeinde zijn beiden zeer smal. Hier zijn geen mogelijkheden voor verbreding. Daarom het verkeer van en naar de nieuwe woningen in het plangebied zoveel mogelijk afwikkelen via de Hooglandscheweg.
	Reactie gemeente
	Adres Hoogeinde: a) De bestaande weg aan de oostzijde van de woning blijft in stand. De nieuwe inrit, de brievenbus en de voordeur blijven bereikbaar. b) De ingetekende woning sluit qua positionering aan bij de bestaande woning aan Hoogeinde 9 in Tricht. c) Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen.
4	Adres Meersteeg: a) De aangrenzende bebouwing wordt gespiegeld aan de bestaande bouw, de privacy in de tuin blijft merendeels behouden. Dat waarderen wij ten zeerste. b) In het plangebied Tricht Noord is bodemvervuiling aanwezig. Graag inzicht in de grootte en de aard van deze vervuiling en of deze ook onder ons perceel aanwezig is. c) Tijdens de aanleg van de Hooglandscheweg (Rondweg) schade door trillingen aan ons huis. Het herstel hiervan is toen door de betreffende aannemer aan ons vergoed. Maar er zijn ook bewoner(s) waarbij dit nog steeds loopt of niet opgelost is. Graag bij de aangrenzende percelen, die merendeels op staal gefundeerd zijn, voor aanvang van de werkzaamheden een bouwkundige nulmeting te laten doen en dit vast te leggen in een rapport dat gedeeld wordt met de bewoners. Na afloop van de werkzaamheden dient er dan weer een keuring plaats te vinden om te zien of de werkzaamheden tot schade hebben geleid. Uiteraard gevolgd door reparatie en/of vergoeding van de geleden schade. d) Om schades zoals hierboven te voorkomen bij het bouwrijp maken (Grondwerk, riolering, kabels en leidingen aanleggen) en de bouw, de werkzaamheden zoveel mogelijk zonder bronbemaling uit te voeren en funderingspalen te boren in plaats van heipalen te slaan.
	Reactie gemeente
	Adres Meersteeg: a) De afgelopen periode heeft de gemeente het stedenbouwkundig plan bestudeerd. Hierbij is gekeken of extra woningen in het plangebied mogelijk zijn. Ook is gekeken naar de opvang van water in het plangebied. Het water moet in het plangebied worden opgevangen en mag niet naar de omliggende woningen stromen. Daarom is in variant 1B achter de bestaande woningen aan de Meersteeg opvang van water in het stedenbouwkundig plan opgenomen. Zo wordt het water aan de rand van het plangebied opgevangen. Het water stroomt dan niet naar de bestaande woningen. In variant 1A zijn woningen ingetekend op het perceel grenzend aan de bestaande woningen aan de Meersteeg. Vanwege de voorwaarden uit de Woonvisie zijn op dit perceel sociale huurwoningen en betaalbare woningen ingetekend. Aan de achterkant van deze woningen is een groenstrook ingetekend. In deze groenstrook kan het water worden opgevangen. Op deze manier wordt het water opgevangen in het stedenbouwkundig plan Tricht-Noord.

	b) De gemeente heeft een bodemonderzoek uitgevoerd op het gemeentelijk perceel ten oosten van Hoogeinde 9. Op dit perceel is huishoudelijk afval gestort. Uit het bodemonderzoek blijkt dat het grondwater niet verontreinigd is. Op het gemeentelijk perceel aan de westkant van Hoogeinde 9 is geen bodemverontreiniging aanwezig. De gemeente kan niet achterhalen hoe de bodemgesteldheid is op het perceel van de indiener van de reactie. Informatie over de bodemgesteldheid kan indiener opvragen bij de Omgevingsdienst Rivierenland. c) Bij het bouw- en woonrijp maken van het plangebied en bij het bouwen van de woningen moet rekening worden gehouden met de bestaande woningen die grenzen aan het plangebied. Mogelijke schade aan de bestaande woningen moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarom wordt een bouwkundige opname van de woningen uitgevoerd. De rapporten worden gedeeld met de eigenaren van de woningen. Na afloop van de werkzaamheden wordt weer een bouwkundige keuring uitgevoerd. Het voorstel van de indiener van de reactie wordt dus gevolgd. d) In de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen staat hoe de woningen worden gebouwd. Daarin staat ook of de fundering van de woningen wordt geboord of geheid. Dit moet worden onderbouwd. Welke keuze wordt gemaakt, hangt af van de afstand van de nieuwe woningen tot bestaande woningen en de bodemgesteldheid. Om geen schade aan bestaande woningen te veroorzaken, wordt bij een slappe bodem vaak gekozen voor het boren van de heipalen. Voor het stedenbouwkundig plan Tricht-Noord moet hiernaar nog onderzoek worden uitgevoerd.
5	Waterschap Rivierenland: a) Een ontwikkeling mag niet tot overlast leiden in van het omliggend gebied. Dit uitgangspunt staat benoemd in de weging van het waterbelang, maar het is niet duidelijk of en hoe het ontwerp ervoor zorgt dat water niet naar de bestaande bouw wordt afgewenteld. Hiervoor zie ik graag hoe omgegaan wordt met water aan de randen van het plangebied en de stroombanen van de weg. b) Het is niet duidelijk hoe het systeem van wadi's moet gaan functioneren en hoe dit systeem gaat lozen op het oppervlaktewater. Hiervoor zie ik graag een beschrijving hoe het systeem zich vult en ledigt, en op welke hoogte de uitstroompunten komen. Daarnaast moeten de oppervlakten van het afstromend hemelwater in verhouding staan met de wadi waar ze op lozen. Deze informatie is nodig om te voorkomen dat dadelijk in een later stadium de verkaveling niet haalbaar blijkt als de wadi's niet kunnen functioneren (haalbaarheid van het plan). De keuze voor wadi's op deze locatie vind ik overigens een logische keuze.
	Reactie gemeente
	a) Water wordt grotendeels opgevangen aan de randen van het plangebied. Zo leidt het stedenbouwkundig plan Tricht-Noord niet tot wateroverlast bij de aangrenzende percelen. b) Voor het watersysteem wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Nu is berekend of water in voldoende mate in het plangebied aanwezig is gelet op het huidig en het toekomstig beleid van het Waterschap. De gemeente gaat graag met het Waterschap in gesprek over het waterhuishoudkundig plan.
6	CPO: De oppervlakte en vorm van de kavel. Deze is met 1000 m2 te klein voor de door de CPO in overleg met de gemeente geformuleerde uitgangspunten. Die uitgangspunten zijn: Totaal 8 kavels van gemiddeld 200 a 250 m2 is 1600 a 2000 m2. b. Variatie in bouw voor starters en senioren in verschillende prijsklassen en verschillende kavelgrootten. c. Een deel van de kavelgrootte is bestemd voor gemeenschappelijk gebruik. Hierop kan bijvoorbeeld een schuur, een moestuin met bloemen en fruit, een grasveldje met picknickbank. Zo mogelijk enkele eenvoudige speeltoestellen. Te denken valt aan 30 a 40 m2 per woning maakt 250 tot 300 m2 gezamenlijk, bij 8 woningen. Het CPO wil de volgende kavels afnemen: 
	Reactie gemeente
	CPO: De wens van het CPO is helder. In het stedenbouwkundig plan wordt nog niet aangegeven hoe wordt omgegaan met de kaveluitgifte. Dat wordt op een later moment bepaald. Een CPO moet voldoen aan de voorwaarden van het CPO-beleid. De woningen in het CPO moeten passen in het stedenbouwkundig plan en moeten voldoen aan de andere eisen die de gemeente stelt in bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan. Aan deze eisen moeten alle woningen voldoen in het plangebied. Ook moeten de woningen in het CPO passen binnen de uitgangspunten van de Woonvisie en de bijbehorende VON-prijzen. Met het CPO worden gesprekken gevoerd om in gezamenlijkheid de mogelijkheden voor het CPO te verkennen.

7	a. Waterbergingsopgave en groen Volgens het ontwerp is sprake van een aanzienlijke waterbergingsopgave. Onderbouwing van die omvang wordt gemist. De omvang lijkt niet aan te sluiten bij de situatie in de rest van Tricht en houdt bovendien slechts beperkt ruimte met het feit dat waterafvoer via de Hooglandsche Wetering en de Linge in de nabijheid mogelijk is. Verder is de locatie(s) van de waterberging(en) in het plan niet logisch gekozen. Op pagina 19 van het ontwerp is aangeduid waar van nature de waterlopen en stoombanen zijn. Het ligt dan voor de hand om voor de locaties van de waterberging juist daarbij aan te sluiten. Dat is volgens het ontwerp ook een ‘landschappelijke randvoorwaarde’. b. Locatie waterberging Er kan worden gekeken naar invulling van (een deel van) de waterberging ten noorden van de Hooglandscheweg. Dat sluit ook aan bij de natuurlijke stroombanen in het gebied. Daardoor kunnen meer woningen worden gerealiseerd binnen het gebied. Er is bovengemiddeld veel groen opgenomen in het plan, bovenop de al aanzienlijke waterbergingen. Vooral in het zuidoostelijke deel van het plangebied zou ook kunnen worden gekozen voor een iets minder brede ‘groene wig’. Al met al leidt de omvang van de groene / waterinvulling van het plan tot een percentage uitgeefbaar van (slechts) 43 %. Dat is aanmerkelijk minder dan het meer reguliere percentage van 60%. c. Verkeer en parkeren Als uitgangspunt wordt gekozen dat de gemeente bij voorkeur geen doodlopende straten en eenrichtingsverkeer wil en evenmin lange rechtstanden. In het ontwerp lijkt juist wel sprake te zijn van doodlopende straten en rechtstanden. De gemeente sluit verder aan bij een verouderde CROW-publicatie. De gemeente hanteert CROW-publicatie 381 in plaats van de nieuwere versie met nummer 744. Die bevat andere kencijfers en een andere systematiek dan publicatie 381. Verder is niet duidelijk waarom voor de maximale parkeernorm wordt gekozen. Daarbij valt op dat de gemeente niet consequent is; voor het initiatief van Kleurrijk Wonen wordt namelijk afgeweken van de maximale parkeernorm. d. Realistische ontwikkeling in financieel perspectief In het gebied ligt een perceel waar naar verwachting vervuiling aanwezig is. Het betreft een perceel van de gemeente, kadastraal bekend gemeente Buurmalsen, sectie G, nummer 74. Voor een ontwikkeling als de onderhavige zal dat naar verwachting vanuit financieel perspectief een risico zijn voor de ontwikkeling. Daarbij past dat kritisch wordt gekeken naar de opbrengstenkant van de ontwikkeling. In de gemeentelijke woonvisie staat dat 30% van de woningprogrammering in de goedkope prijsklasse dient te vallen, waarbij in kleine kernen ten minste 15% sociale verhuur. Voor de (destijds) middeldure categorie staat in de woonvisie dat ten minste 30% daarin dient te vallen. Tegen deze achtergrond is opvallend dat in het ontwerp van de woonvisie wordt afgeweken. In plaats van 15% sociale huur kiest de gemeente voor 30 % sociale huur en in plaats van 30% in de middencategorie kiest de gemeente voor 35%. e. Overeenstemming tot aankoop In de visie staat dat het bij het aanleggen van de randweg om Tricht niet zou zijn gelukt om overeenstemming met een eigenaar te krijgen. De aanleg van de randweg om Tricht was een project van ProRail waarbij weldegelijk overeenstemming is bereikt. Los daarvan is het niet relevant om dit op te nemen in een stedenbouwkundige visie. Op pagina 16 van het ontwerp is allerlei tekst weggefallen. De tekst is digitaal wel te selecteren, maar niet leesbaar in het document zelf.
	Reactie gemeente
	a. Waterbergingsopgave en groen De opgave aan waterberging is onderbouwd in de bijlage ‘Weging van het waterbelang’. Uit de berekeningen in deze bijlage blijkt dat de oppervlakte aan waterberging noodzakelijk is om te voldoen aan het huidig beleid van het Waterschap. Bergen van water moet plaatsvinden binnen het plangebied. Het bergen en afvoeren van water mag niet leiden tot wateroverlast bij de aangrenzende percelen. Daarom is gekozen voor het bergen van water aan de randen van het plangebied. Ook is aansluiting gezocht bij de bestaande watergangen, namelijk de Hooglandsche Wetering aan de oostzijde van het plangebied en de greppel langs de Hooglandscheweg. Dit heeft geleid tot de situering van de wadi’s in het stedenbouwkundig plan. b. Locatie waterberging Het stedenbouwkundig plan bevat een variant waarbij een deel van de wateropgave wordt opgelost aan de noordzijde van de Hooglandscheweg. Door het toevoegen van extra woningen in variant 1A is het percentage uitgeefbaar verhoogd. In het stedenbouwkundig plan is door middel van de legenda de toekomstige functie in het stedenbouwkundig plan vermeld. c. Verkeer en parkeren In het plangebied zijn geen doodlopende straten aanwezig. Ook is geen sprake van lange rechtstanden. Door de beperkte omvang van het plangebied is dit ook niet mogelijk. d. Realistische ontwikkeling in financieel perspectief De Woonvisie is door de gemeenteraad in december 2025 vastgesteld. De uitgangspunten voor de verdeling in woningbouw, die hierin zijn vermeld, zijn hiermee een voorwaarde voor de ontwikkeling van woningbouw in de gemeente West Betuwe. In de Woonvisie staat vermeld dat een percentage van 30% sociale huur bij een project van meer dan 20 woningen vereist is. De verdeling in de woningbouwcategorieën goedkoop, betaalbaar en duur

	geldt hiermee ook voor het stedenbouwkundig plan Tricht-Noord. De aanwezige bodemverontreiniging leidt tot extra kosten bij de realisatie van de woningbouw. Dit is geen reden om af te wijken van de uitgangspunten in de Woonvisie. e. Overeenstemming tot aankoop De alinea over het niet bereiken van overeenstemming tot aankoop van de gronden bij het realiseren van de Hooglandscheweg in Tricht is uit het stedenbouwkundig plan verwijderd.
8	Platform Tricht Springlevend a. Gemist wordt een mix aan woningen met ruimte voor een hofje / groepswonen. De beoogde locatie voor het CPO is te klein. b. Gelet op de verkeersveiligheid wil het Platform een vrijliggend wandel/fietspad tussen de Lingedijk en de Meersteeg. c. Het Platform vraagt om voorrang voor bewoners uit Tricht voor de woningen in het plangebied. d. Het Platform vraagt zich af of de vervuilde grond een gevaar oplevert voor de omwonenden en of dit een beperking vormt bij de uitvoering van het plan. e. Het Platform wil graag dat kavels aan particulieren worden verkocht, zodat bewoners van Tricht in de gelegenheid zijn om een kavel te kopen.
	Reactie gemeente
	a. In het stedenbouwkundig plan is een mix aanwezig van woningbouw in het goedkope, betaalbare en dure segment. Woningbouw is mogelijk in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Door de beperkte omvang van het plangebied is het realiseren van een hofje niet mogelijk. Ook het kostenaspect speelt hierbij een rol. Met de initiatiefnemers van het CPO vindt overleg plaats om hun wensen voor woningbouw te bespreken. b. De wens voor een vrijliggend wandel/ fietspad tussen de Lingedijk en de Meersteeg ligt buiten het plangebied van Tricht-Noord. Bij de ontwikkeling van Tricht-Noord kan aan deze wens geen uitvoering worden gegeven. c. De gemeenteraad heeft in januari 2026 de Huisvestingsverordening vastgesteld. Op basis hiervan krijgen bewoners met een maatschappelijke en economische binding aan Tricht voorrang bij het kopen van een betaalbare woning. Hierbij moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Een aantal bewoners uit Tricht hebben zich verenigd in een CPO. Het college heeft besloten om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het CPO. Aan de wens om bewoners uit Tricht voorrang te geven voor de woningen in het plangebied wordt bij realisatie van het CPO tegemoet gekomen. d. De verontreinigde grond op het gemeentelijk perceel is in beeld gebracht door het uitvoeren van een bodemonderzoek. Het grondwater is niet verontreinigd. Bij het ontwikkelen van de woningen wordt rekening gehouden met de verontreiniging. Hoe rekening wordt gehouden met de bodemverontreiniging moet nog worden onderzocht. De bodemverontreiniging leidt tot extra kosten. e. Alle woningen in het plangebied, met uitzondering van de sociale huurwoningen, worden verkocht aan particulieren.
9	Hoogeinde: Goed plan alleen de ontsluiting. Ik stel voor de auto's via de Hooglandse weg. De fietsers en voetgangers via Hoogeinde en de Tweemorgen.
	Reactie gemeente
	In het stedenbouwkundig plan is een ontsluiting voor de Hooglandscheweg opgenomen. Aan de Hooglandscheweg is geen fiets- en voetpad. Fietsers en voetgangers verlaten het plangebied dus via het Hoogeinde.
10	Input bewonersavond: a. Een aantal bewoners missen de doelgroepen in de visie. Met name grondgebonden woningen voor senioren met een tuintje. Behoeft e aan levensloopbestendige woningen zodat empty nesters kunnen doorverhuizen. b. Ontsluiting via de Hooglandscheweg riep vragen op. Op deze weg wordt hard gereden. Daarom zijn verkeersmaatregelen nodig bij deze ontsluiting. Ook richting het Hoogeinde zijn opmerkingen over de ontsluiting van de woonwijk. Vraag is of twee ontsluitingen wel noodzakelijk zijn. Straten zijn smal, staan vol met geparkeerde auto's en er wonen kleine kinderen. Verkeersveiligheid is hier een aandachtspunt. c. Bewoners van de rijwoningen aan Hoogeinde vragen of bij de ontwikkeling ook hun straat kan worden verbeterd ivm flinke wateroverlast bij stevige buien. d. Een bewoner wil graag een watergang aan de achterkant tussen zijn perceel en de nieuwe kavels vanwege voorkomen van wateroverlast.
	Reactie gemeente
	a. De doelgroepen in het stedenbouwkundig plan zijn bepaald door de Woonvisie. Hierin staan uitgangspunten voor het woningbouwprogramma. b. Bij het ontsluiten van de woonwijk op de Hooglandscheweg wordt rekening gehouden met de verkeersveiligheid. Door de extra ontsluiting op de Hooglandscheweg wordt de snelheid op deze weg ingeperkt. Bij het rijden op de weg moet rekening worden gehouden met verkeer dat uit de ontsluiting van Tricht-Noord komt. c. Bij het inrichten van de woonwijk wordt rekening gehouden met de opvang van water. Water wordt opgevangen binnen het plangebied. Problemen met de waterhuishouding buiten het plangebied kunnen niet binnen Tricht-Noord worden opgelost.

	d. Aan deze wens wordt gevolg gegeven in het stedenbouwkundig plan. Om ervoor te zorgen dat water op eigen terrein wordt opgevangen wordt aan de westzijde van het plangebied opvang van water gerealiseerd. In welke vorm is nu nog de vraag.
--	--