

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

TRICHT NOORD

DATUM: 4 september 2026

—

RHO ADVISEURS

PROJECT: Stedenbouwkundig plan Tricht Noord

OPDRACHTGEVER: Gemeente West Betuwe

REFERTE: Stefan la Gand, Jos Leijten

DATUM: 4 september 2026

RHO ADVISEURS - Rotterdam
Weena 505 (Delftse Poort)
verdieping 36
3013 AL
Rotterdam

info@rho.nl
010 2018555

GEMEENTE WEST BETUWE

RHO ADVISEURS



INHOUD

1. INLEIDING 4

2. HISTORIE 7

3. BELEIDSANALSYE 10

4. RUIMTELIJKE ANALYSE 17

- LANDSCHAP
- WATER EN GROEN
- FUNCTIES
- WAARDEVOLLE BEBOUWING
- VERKEERSSTRUCTUUR
- ONTWIKKELINGEN

5. RUIMTELIJKE ONTWERPUITGANGSPUNTEN 23

6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN 26

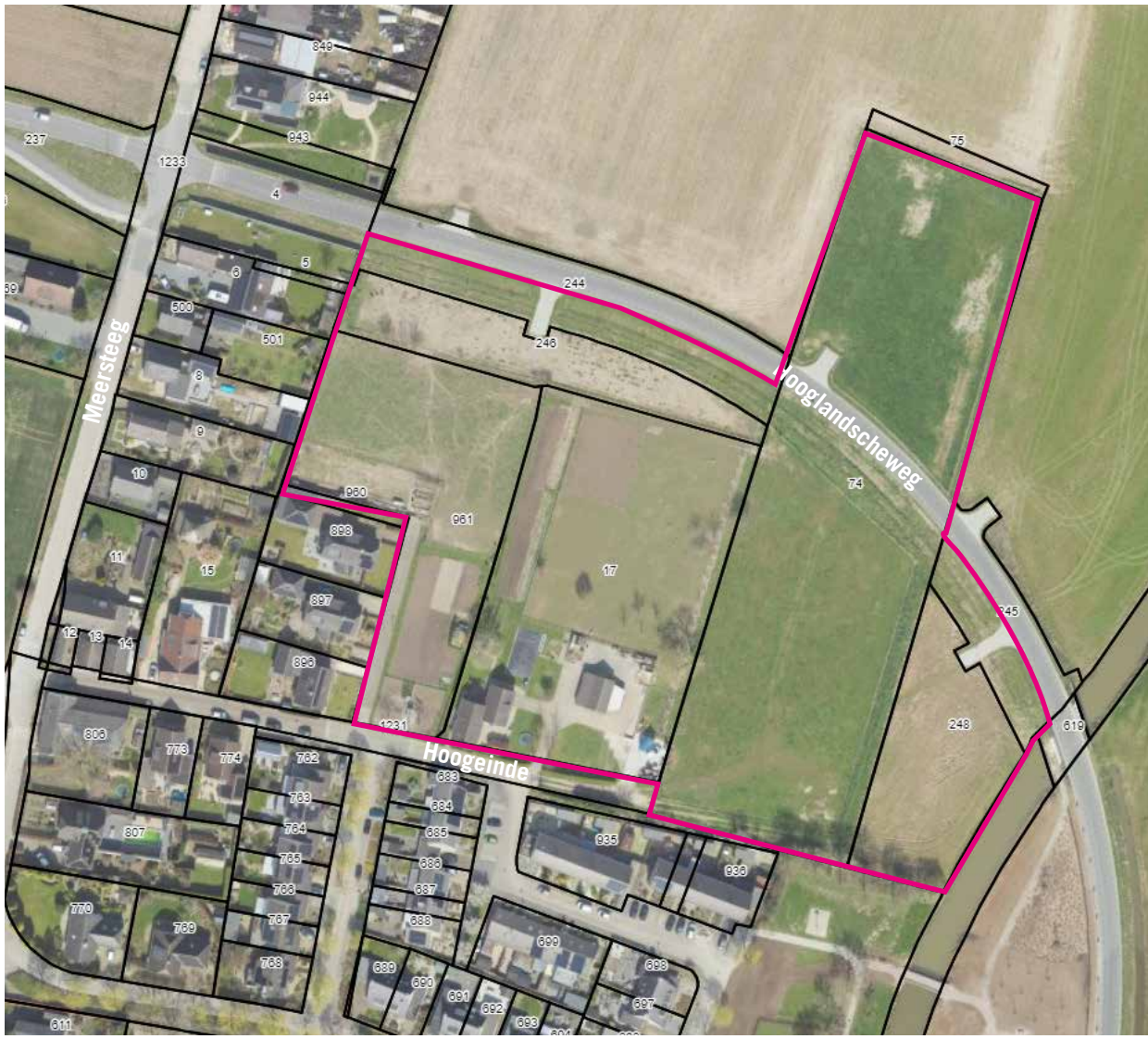
- PARKEERNORMERING EN OPGAVE
- DOORSNEDEN
- VERDELING EN UITGEEFBAARHEID

1. INLEIDING

In Tricht is er behoefte aan nieuwe woningen. De percelen in het noordoosten van Tricht die in het bezit zijn van de gemeente zijn benoemd als mogelijke ontwikkellocaties. Op de locatie tussen Hoogeinde en de Hooglandscheweg is er een initiatief van Kleurrijk Wonen om 21 appartementen te realiseren.

De ontsluiting ligt vast en is ook voor een permanente ontwikkeling op de langere termijn.
Daarnaast is een deel van de gronden in particulier bezit en de eigenaren willen ook deze gronden ontwikkelen. Om het plangebied als samenhangende ontwikkeling te benaderen is er behoefte aan een overkoepelend stedenbouwkundig plan dat kan leiden tot een concreet project, waarbinnen de verschillende partijen het beoogde programma kunnen ontwikkelen. Onderdeel hiervan kan een CPO project zijn.

In dit document wordt allereerst een historische verkenning, beleidsanalyse en ruimtelijke analyse uitgevoerd. Aan de hand daarvan worden uitgangspunten geformuleerd en wordt het stedenbouwkundig plan opgesteld. In dit plan wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met de landschappelijke inpassing van Tricht Noord, de verkeersontsluiting, het woningbouwprogramma, de benodigde watercompensatie en klimaatadaptatie.



PLANGEBIED



Eigendomssituatie gemeente

PLANGEBIED EN EIGENDOM

Het totale gebied heeft een oppervlakte van 2,2 hectare (inclusief bestaande woonkavel).

Netto (zonder bestaande woonkavel) bedraagt de oppervlakte van het plangebied:1,7 hectare.

De percelen in het blauw aangeduid zijn gemeentelijk eigendom. De overige onbebouwde percelen in het plangebied zijn in het bezit van twee eigenaren.

De bestaande woning in het midden van het plangebied is in eigendom bij een particulier eigenaar. Deze eigenaar is van plan een kleinere woonkavel voor de bestaande woning te houden en de rest van de gronden te ontwikkelen (als onderdeel van het totale plan).

De percelen aan de noordkant en aan de oostkant zijn in bezit bij een particulier.

Om het hele gebied te kunnen ontwikkelen zal dus met de grondeigenaren overeenstemming moeten worden bereikt.

PLANGEBIED - IMPRESSIE





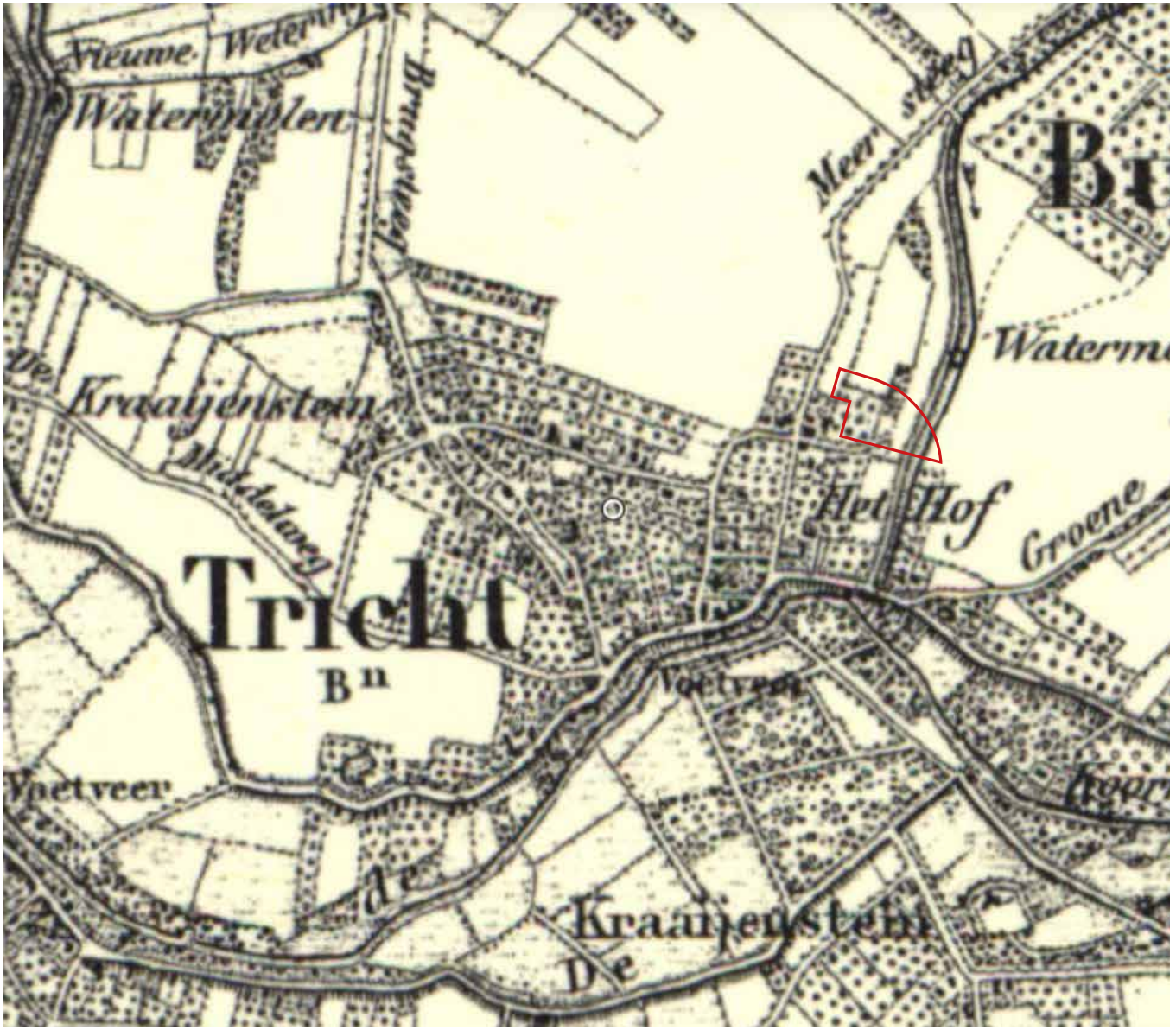




2. HISTORIE

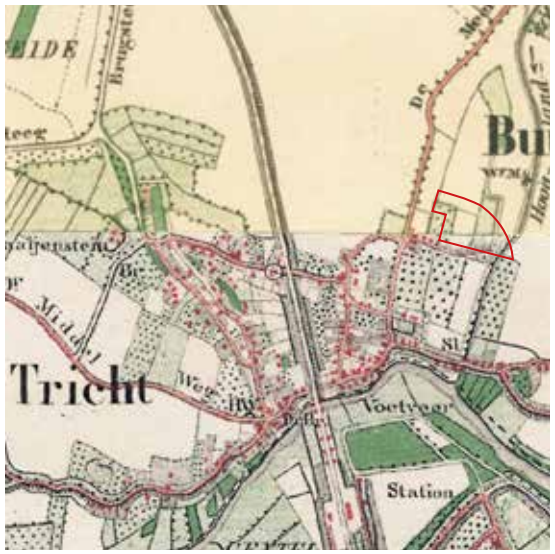
Op de vruchtbare gronden langs de Linge waren in de middeleeuwen veel kastelen en adellijke huizen aanwezig. Deze gebouwen worden echter grotendeels verwoest tijdens de oorlog of maakten plaats voor boerderijen. De naam van het dorp Tricht is afgeleid van ‘Trajectum’ dat ‘doorwaadbare oversteekplaats’ betekent. Langs de Linge stonden meerdere adellijke huizen, waarvan Crayestein er een was. In de negentiende eeuw vervangt een herenhuis Crayestein, daarvan is een poortgebouw uit 1600 over.

De kern Tricht heeft zich hoofdzakelijk langs drie lijnen ontwikkeld: de Lingedijk met zijn kleine, vaak witte en dicht opeen gebouwde huizen, vervolgens de Bulkstraat – Laan van Crayestein met deels open ruimte en deels woningen ertussenin en tenslotte de Kerkstraat. In de open ruimte tussen de Kerkstraat en de Bulksteeg/Laan van Crayestein - in de 19e eeuw in gebruik als boomgaard - is de drukke spoorlijn Utrecht – Den Bosch gerealiseerd.



Tussen de Kerkstraat en de Bulksteeg/Laan van Crayestein ligt de Nieuwesteeg. Vermoedelijk is deze weg later tot stand gekomen en diende hij oorspronkelijk als veedrift, hetgeen nog tot uitdrukking komt in de naamgeving. Deze structuur zal zich in een latere fase tot bebouwingslint hebben ontwikkeld.

Voor het midden van de 20e eeuw groeide het dorp Tricht geleidelijk door een verdichting van bestaande bebouwingslinten. Zo werd in het laatste kwart van de 19e eeuw een aantal dorpswoningen gebouwd langs de Lingedijk, nabij de kruising met de Groeneweg. In de jaren dertig van de 20e eeuw ontstond een kleine reeks woningen aan het begin van de Groeneweg. Rond 1900 werd het noordelijke gedeelte van de voormalige bulk bebouwd. Een eerste planmatige uitbreiding kwam na de Tweede Wereldoorlog tot stand ten noorden van de Middelweg. Dit wijkje kreeg een orthogonale structuur, waarbij de Rodenburgstraat en de Moerkensgaard min of meer parallel aan de Middelweg werden aangelegd, terwijl de Raamweg en Roemershof hier loodrecht op werden geprojecteerd. Als eerste kwam in 1947 een reeks dubbele woningen in Delftse schoolstijl gereed langs de Moerkensgaard en Raamweg. In de jaren vijftig werd het wijkje afgerond door de bouw van rijtjeswoningen, twee -ondereenkapwoningen en vrijstaande woningen.



1875



1920

In de jaren zestig werden aan de westzijde van de Raamweg twee pleintjes aangelegd, waarlangs enkele blokjes geschakelde woningen werden gerealiseerd. Ook werden vrijstaande woningen gebouwd langs de zuidzijde van de Middelweg. Bebouwing van het zuidelijk gedeelte van de Raamweg en de aanleg van de Hoge Bulk volgden in de tweede helft van de jaren zestig."

Ten noorden van de Nieuwesteeg kwam vanaf het begin van de jaren zestig een tweede planmatige uitbreiding tot stand (Johannes Wigeliusstraat en Rutgher Jacobsstraat en Willem Mechteldstraat). Rond die periode vestigden zich ook enkele bedrijven ten noorden van de Nieuwsteeg. Deze bedrijven waren gerelateerd aan de fruitteelt in de regio. In de jaren zeventig en tachtig werd bovendien een nieuwe uitbreiding gerealiseerd in de oksel van de Bulkstraat en de Nieuwsteeg. Gedeelten van dit woonwijkje hebben een hofjesstructuur. Een kleinschalige ontwikkeling vond plaats langs de Doctor van der Willigenstraat. Vanaf het einde van de jaren zeventig werd het gebied ten oosten van de Kerkstraat en Hoekenburg ontwikkeld tot woongebied. Een laatste uitbreiding heeft aan het begin van de jaren negentig plaatsgevonden, ten westen van de Hooglandsche Wetering.



1970



1980



1990



2023

bron: topotijdreis.nl

3. BELEIDSANALYSE

In dit hoofdstuk is een samenvatting van de beleidsanalyse opgenomen.

WOONVISIE

Geactualiseerde Woonvisie 2026 - 2030

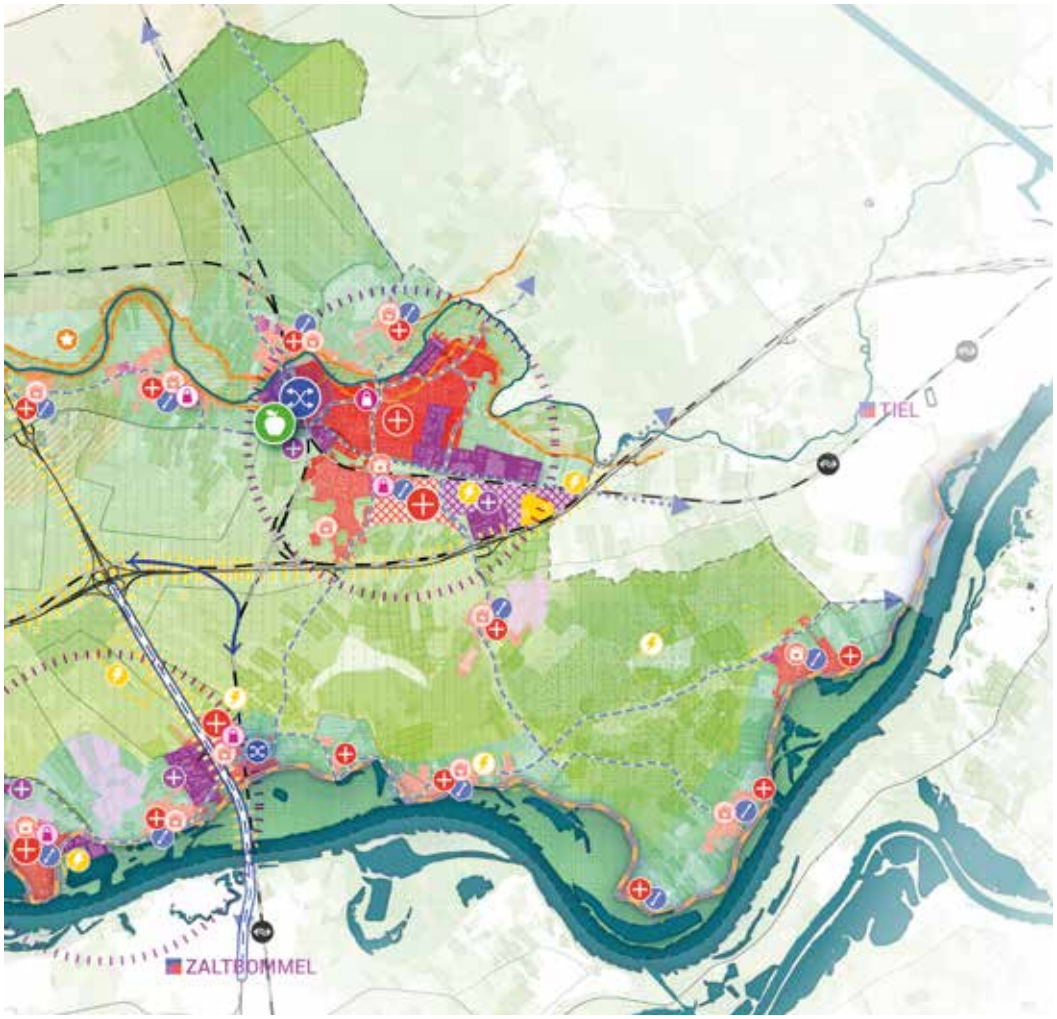
De Woonvisie geeft de koers weer voor de komende vijf jaar op het gebied van wonen, met een doorkijk naar 2040. Met als doel om te blijven werken aan voldoende, betaalbare en passende woningen voor alle (toekomstige) inwoners van West Betuwe, met behoud van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Vier pijlers

1. Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar
2. Ieder kan gezond en veilig wonen.
3. Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern.
4. Bescherming van unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen.

Nieuwe plannen in de woningbouwprogrammering bestaan uit tenminste 30% sociale huur, ten minste 35% in het betaalbare segment en maximaal 35% in het dure segment.

Het project Tricht-Noord sluit aan bij deze vier pijlers door een gevarieerd woningaanbod, waarbij relatief veel betaalbare woningen worden gerealiseerd. Er ontstaat een nieuwe dorpsrand met een afwisseling van groen en bebouwing om de dorpsrand een herkenbaar gezicht te geven. De groenblauwe structuur sluit aan op het landschap en draagt tegelijkertijd bij aan een klimaatadaptieve woonwijk. Er worden wandelpaden aangebracht die in verbinding staan met het buurtpark, zodat een aantrekkelijk ommetje ontstaat.



Betuwelijn: zuidwest boog
Verkenning verbreding A2 Deil - Vught
Regionaal fietsnetwerk
Verkenning uitbreiding fietsnetwerk
Mobiliteitsknooppunt
OV of vraaggestuurd vervoer
Gastvrije Waaldijk
Linge toegankelijk en beleefbaar

Oeverwallen van de beleefbare Waalzone
Oeverwallen van het beleefbaar Lingelandschap
Agrarisch gebied
Fruitteelt
Natuurgerelateerde gebieden
Groene ontwikkelingszones
Kringlooplandbouw
Zoekgebied waterberging
Dorpspolderkades en boezems

Energielandschap
Zonneveld / windturbine bestaand
Zonne-energie op pauzegronden
Zonne-energie als teelt-ondersteunende voorziening
Beleefbare Nieuwe Hollandse Waterlinie
Recreatieve parels
Zoekgebied recreatie

OMGEVINGSVISIE

"EEN BLOEIENDE FRUITGEMEENTE IN EEN PRACHTIG RIVIERENLANDSCHAP, WAAR JE DUURZAAM EN GEZOND WOONT, WERKT EN LEEFT."

Kernambities:

1. De gemeente West Betuwe zet in op toekomstbestendige en leefbare kernen.

2. Als gemeente West Betuwe ontwikkelen we ons tot dé fruitgemeente van Nederland.

3. De gemeente West Betuwe versterkt haar beleefbaar rivierlandschap waarin kleinschaligheid en de 'dorpse sfeer' de boventoon voeren.

Gebiedsuitwerking
Specifiek voor de wat kleinere kernen:

- *Fungeren als klein dorpssteunpunt waar we inzetten op het behoud van een kleine supermarkt. Andere voorzieningen kunnen hier mogelijk verdwijnen.*
- *Seniorenhuisvesting vindt voornamelijk plaats in de nabijheid van zogenoemde dorpssteunpunten in Deil, Asperen, Heukelum, Vuren en Herwijnen.*
- *In de kleinere kernen zorgen we voor toegankelijke vervoersmogelijkheden naar andere kernen. Wanneer het regulier OV niet voldoende dekkend is, zetten we in op vraaggestuurd vervoersaanbod zoals een belbus.*

Omgevingsvisie West Betuwe 2040

Voor West Betuwe zijn per thema strategische opgaven en ambities opgesteld. De belangrijkste thema's voor de ontwikkeling van Tricht Noord zijn hieronder opgenomen.

3.1 Gezonde en leefbare leefomgeving

West Betuwe ontwikkelt zich als een gemeente waarin de leefomgeving op een positieve manier bijdraagt aan de gezondheid van onze inwoners en bezoekers

De fysieke leefomgeving nodigt uit tot bewegen en ontmoeting in de directe woonomgeving. Bijvoorbeeld door meer en veilige(re) routes voor langzaam verkeer (wandelen, fietsen), voldoende rustplekken, ruimte voor goed toegankelijke openbare ruimte, koele verblijfplaatsen en een centrale speelplek te bieden in de kernen. Dit vraagt op sommige plekken een kwaliteitsslag in de openbare ruimte en voorrang voor de fietser, voetganger en openbaar vervoer.

We koesteren onze gezonde leefomgeving: groen maakt mensen gezond en gelukkig.
Meer biodivers of klimaatadaptief groen en ecologische verbindingen tussen de natuurgebieden zorgen hiervoor.

Wonen en voorzieningen

We vergroten de woonvoorraad met ten minste 2.200 woningen tot 2030.
Hiernaast biedt de gemeente West Betuwe ruimte voor bouwen naar de woonbehoefte van de inwoners, onder de voorwaarde dat deze het dorpse karakter en open landschap in West Betuwe beschermen.

Nieuwe plannen dragen bij aan de diversiteit van de woningvoorraad. De gemeente telt nu relatief veel grotere, grondgebonden gezinswoningen. In de toekomst zullen er meer kleine huishoudens bijkomen.
Dit betekent dat er meer kleinere (gestapelde) woningen bijgebouwd zullen worden, mits deze passen in het dorpse karakter. We zetten in alle kernen in op een mix van duur, middelduur en goedkoop zijn om zo voor alle doelgroepen woningen te realiseren.

We zetten in op tijdelijke flexibele woonvormen en collectieve wooninitiatieven.

Mobiliteit en bereikbaarheid

We zetten in op een uitstekende verkeersveiligheid voor al het verkeer: landbouwverkeer, recreatief verkeer en inwoners die zich verplaatsen.

Energie en klimaat

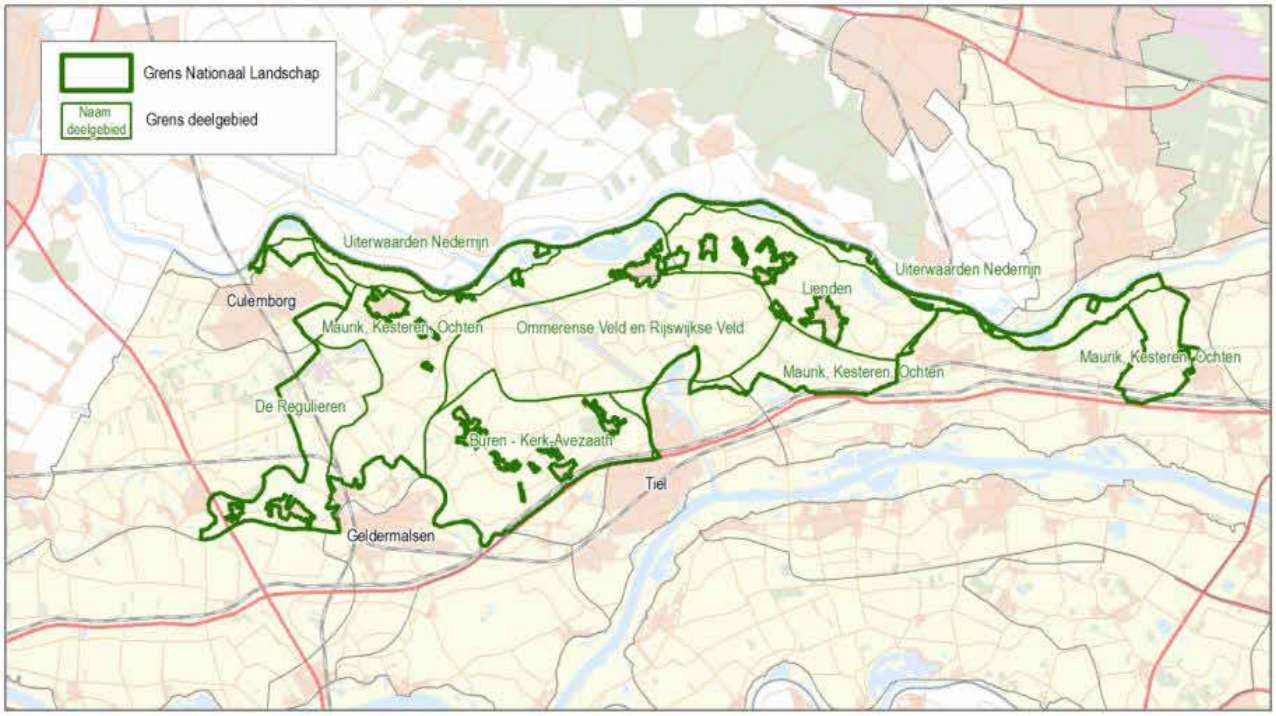
We zetten ons als West Betuwe in om de doelstellingen van het Klimaatakkoord (energieneutraal in 2050) en het Gelders Energie akkoord (in 2030 verminderen van de uitstoot van CO2 met 55% ten opzichte van 1990) te behalen.

We kiezen voor het realiseren van een klimaat- en waterrobuuste inrichting in 2050. Dit betekent dat we werken aan klimaatadaptieve (openbare) ruimte en recreatiegebied, woonwijken, agrarische sector. Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn klimaatadaptief en zo veel mogelijk circulair en energieneutraal.

Bij nieuwe gebiedsontwikkeling bieden we als gemeente West Betuwe volop ruimte voor duurzame mobiliteit en geven we voorkeur aan energieneutrale of zelfs energieleverende nieuwbouw.

Natuur, Cultuur en Recreatie

We benutten de uitstraling en het imago van de fruitregio & Nieuwe Hollandse Waterlinie.
We zetten ons in voor een robuust en aantrekkelijk rivierenlandschap. We zetten in op het volop beleefbaar maken van de natuur- en cultuurhistorische waarden langs de rivier de Linge en maken dit gebied meer bereikbaar voor recreanten en inwoners.



Nationaal landschap Rivierengebied (plannenviewer Provincie Gelderland, planoview.nl)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.

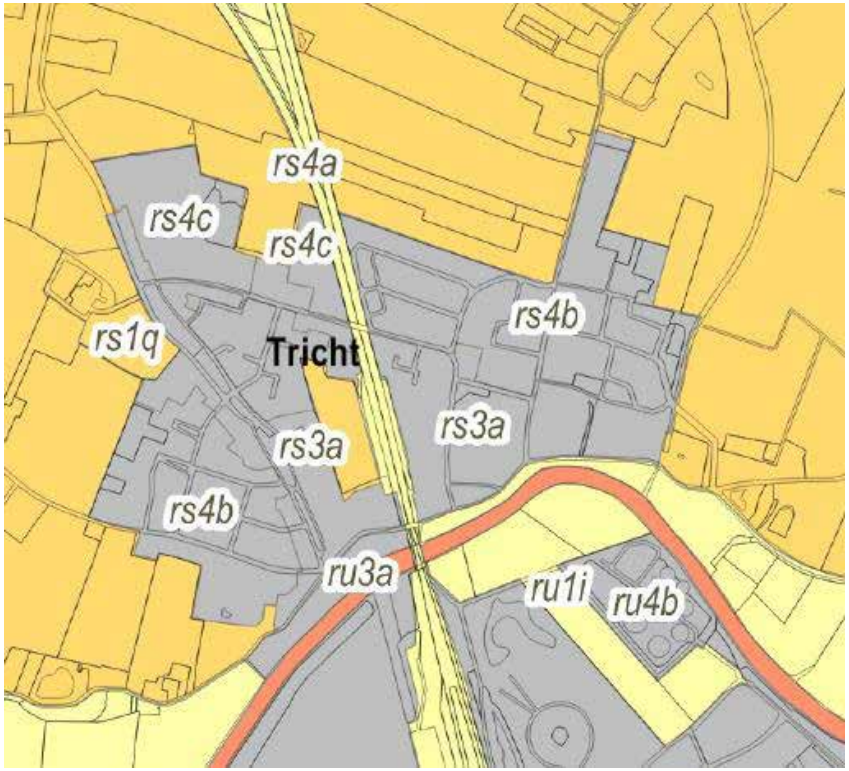
2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:

   a. er geen reële alternatieven zijn;
   b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
   c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

NATIONAAL LANDSCHAP

Het projectgebied ligt gedeeltelijk in het Nationaal Landschap Rivierengebied, deelgebied Maurik, Kesteren, Ochten.

De kernkwaliteiten van dit gebied zijn:
- Weinig pregnante structuur van uiterwaarden, oeverwal en kom.
- Vrij uitzicht vanaf de dijk met cultuurhistorisch waardevolle dijkhuizen, en over de rivier met uiterwaarden.
- Afwisseling van kleinschalige fijnmazige structuur en grootschalige dynamische structuur.
- Relatief veel boomteelt [geldt niet voor omgeving Tricht].
- Bijzondere verkavelingsstructuur bij Hemmen.



Uitsnede Tricht Gemeentelijk Erfgoedbeleid

LANDSCHAPSONTWIKKE-LINGSPLAN EN GEMEENTELIJK ERFGOEDBELEID

Erfgoed

In het gemeentelijk beleid wordt aan het landschap waar het projectgebied in valt een hoge waardering gegeven. Zie afbeelding hiernaast.

Landschapsontwikkelingsplan

“Bij de dorpen ligt ook de meeste bedrijvigheid. Nieuwbouw dient goed te worden ingepast, bijvoorbeeld door hoogstamboomgaarden in combinatie met recreatieve paden. Door op korte termijn de groen-blauwe structuur om het dorp te versterken kunnen ontwikkelingen op langere termijn tegen die tijd makkelijker landschappelijk ingepast worden. Zo kan het gebiedskapitaal van het Lingelandschap niet alleen behouden worden maar ook duurzaam worden versterkt. Langs de wegen kunnen hier en daar fruitbomen komen te staan.”



Kansenkaart Tricht (Kansenkaart Tricht, april 2025)

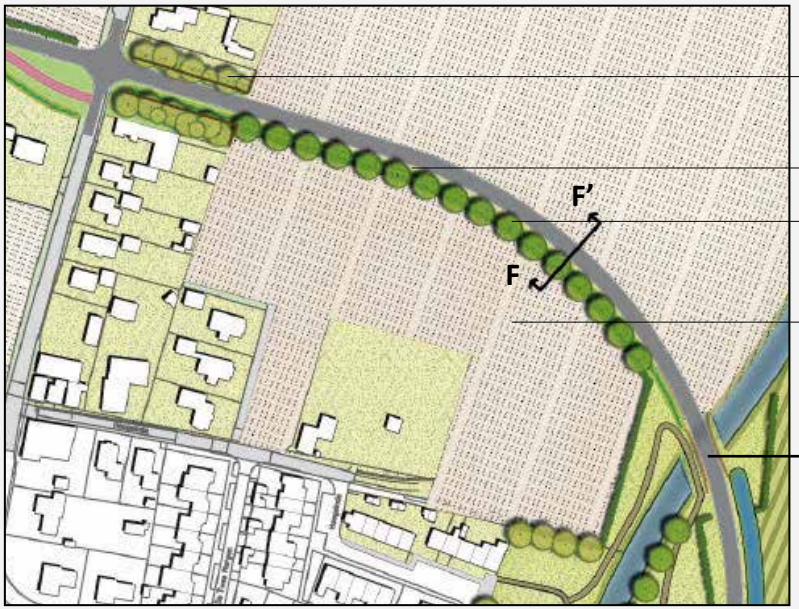
KANSENKAART TRICHT

De Kansenkaart brengt in beeld wat de kansen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen om vanuit Tricht bij te dragen aan de ambities en opgaven in de Omgevingsvisie West Betuwe.

Op de Kansenkaart ligt de focus op de kern van Tricht, grofweg is dit het gebied dat niet in het bestemmingsplan buitengebied ligt, met de directe zone daaromheen.

In de kansenkaart Tricht is de locatie aangeduid als ‘lopende ontwikkeling’.
Daarnaast is er een aanduiding ‘kansen voor ontsluiting op de Hooglandscheweg’ en een aanduiding ‘kansen voor het creëren van een aantrekkelijke en veilige langzaamverkeersroute’.

5. De dorpsafronding



Afscherming van de tuinen van de aangrenzende lintbebouwing middels een begroeid geluidsscherm

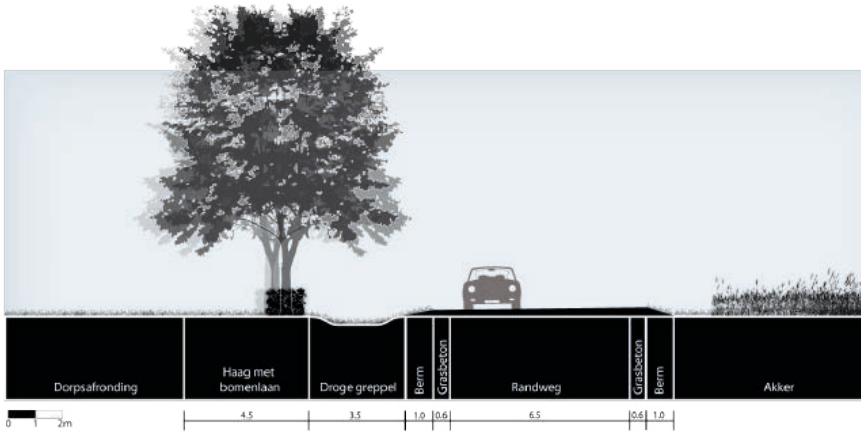
Aanleggen van een ‘droge’ greppel

Aanplanten van een bomensingel met een lage haag (1,0 meter hoog)

De dorpsrandzone: agrarische percelen

Een verbijzondering van de kruising met de wetering. Tevens ruimte maken voor een voetgangersoversteek.

Doorsnede F-F’



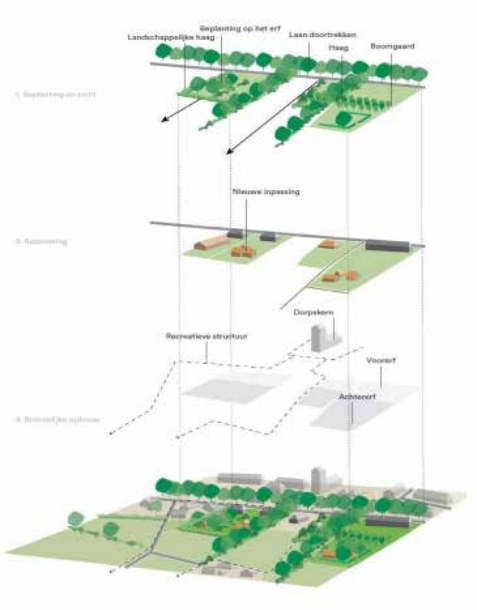
NOORDELIJKE RANDWEG TRICHT

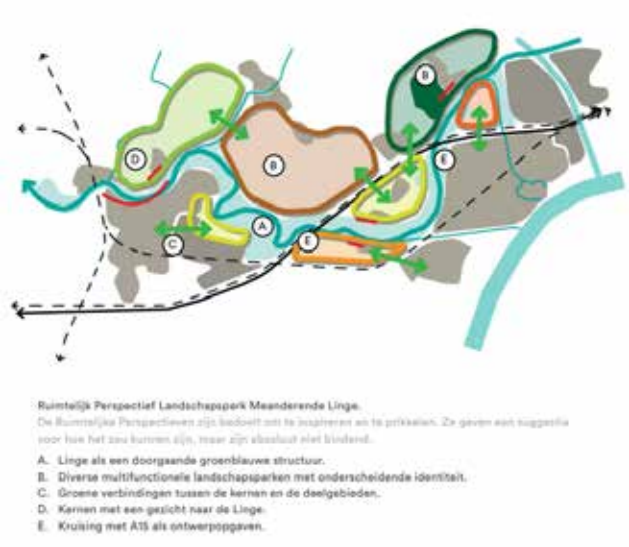
Ten behoeve van de aanleg van de Hooglandscheweg is een landschappelijke visie opgesteld door Pouderoyen Tonnaer.

Daaruit komen de volgende karakteristieken en uitgangspunten voor dit deelgebied ‘de dorpsafronding’ naar voren:

- De toekomstige weg maakt het contrast tussen de dorpsrand en het open agrarisch gebied groter en scherper. Dit gevolg wordt als positief aanknopingspunt benut voor een duidelijke definitie van een kernrandzone aan de binnenzijde van de weg en landelijk gebied aan de buitenzijde.
- Het profiel van de weg is assymmetrisch: beplant aan de binnenzijde, open aan de buitenzijde. Het gebogen wegbeloop versterkt de ruimtelijke werking die uitgaat van een binnen- en buitenzijde (dorp versus landelijk gebied). Toegepast worden een lage geschoren haag en een bomenrij.

4. RUIMTELIJKE ANALYSE





Ruimtelijk Perspectief Landschapspark Meanderende Linge.
De Ruimtelijke Perspectieven zijn bedoeld om te inspireren en te prikkelen. Ze geven een suggestie voor hoe het zou kunnen zijn, maar zijn absoluut niet bindend.

A. Linge als een doorgaande groenblauwe structuur.
B. Diverse multifunctionele landschapsparken met onderscheidende identiteit.
C. Groene verbindingen tussen de kernen en de deelgebieden.
D. Kernen met een gezicht naar de Linge.
E. Kruising met A15 als ontwerpopgaven.

LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELPRINCIPES

De generieke ontwikkeldoelen voor Gelderland, zoals beschreven in de Koepelgids, zijn vertaald naar ontwikkelprincipes voor het deelgebied, beschreven in de Streekgids Betuwe & Tielerwaard. deelgbied Meanderende Linge.

Per ontwikkelprincipe beschreven hoe de nieuwe ontwikkeling rekening dient te houden met de beschreven onwikkelprincipes



Versterk het landschapsmozaïek van de oeverwal

- Versterk de kleinschaligheid en afwisseling van het landschap door groene elementen zoals lanen, singels, boomgaarden en bosschages aan te leggen en te beheren.
- Ontwerp de nieuwe dorpsentrees met een afwisseling van groen en bebouwing om de dorpen een herkenbaar gezicht te geven.
- Behoud kleine weidepercelen en boomgaarden in de dorpen en ontwikkel groene dorpsranden met een mix van bebouwing en groen.

Ontwikkelen regionaal landschapspark Meanderende Linge

- Koppeling met de actuele water, natuur - en klimaatopgaven
- Ontwikkelen van multifunctionele landschapsparken met een onderscheidende identiteit gebaseerd op de landschappelijke karakteristiek.
- Ontwikkelen van robuuste landschappelijke en recreatieve verbindingen tussen de landschapsparken, die tevens fungeren als ruimtelijke buffers tussen de kernen.

(Her)ontwikkeling agrarische erven

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals functieverandering of uitbreiding, is dat er wordt voortgebouwd op de specifieke karakteristieken van de verschillende (historische) erven, zoals in dit deelgebied de Betuwse T-boerderij.



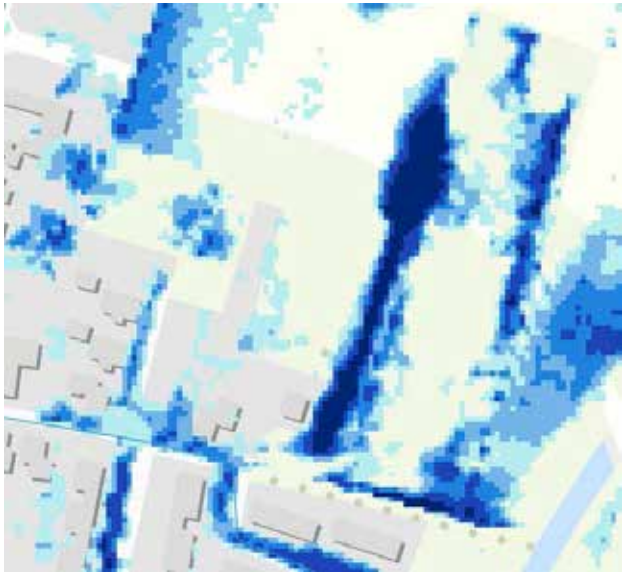
Watergangen waterschap Rivierenland

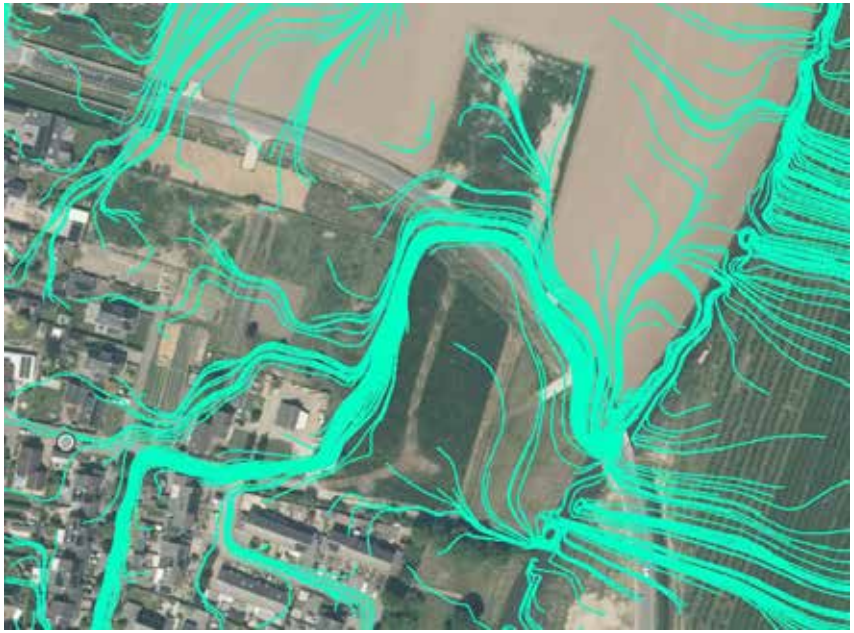
WATERGANGEN

Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt een A-watergang met de daarbij behorende beschermingszone water van het waterschap Rivierenland.

De A-watergang is in beheer en onderhoud van het waterschap Rivierenland. Wanneer er tegen of in de A-watergang en/of de beschermingszone water bouwwerkzaamheden plaats gaan vinden dient hierover contact met het waterschap Rivierenland te worden opgenomen.

Langs de Hooglandscheweg ligt een smalle greppel als onderdeel van het profiel.





Stroombanen van het regenwater ter hoogte van het plangebied

WATEROVERLAST EN STROOMBANEN

Wateroverlast

Er zijn geen wateroverlast meldingen bekend op en rondom het plangebied. Op de afbeelding hiernaast is de waterdiepte bij een hevige bui die 1 x in de 100 jaar voorkomt afgebeeld. Hierop is te zien dat het meeste hemelwater zich verzameld in het midden en in oosten van het plangebied.

Stroombanen en hoogteligging

Tijdens regenval stroomt het regenwater via stroombanen richting lagergelegen delen. Op de afbeelding is te zien dat er enkele stroombanen over het perceel lopen. Afstromend hemelwater verzameld zich op deze plekken. Deze plekken leveren een risico op wateroverlast op.



BEBOUWINGSSTRUCTUUR

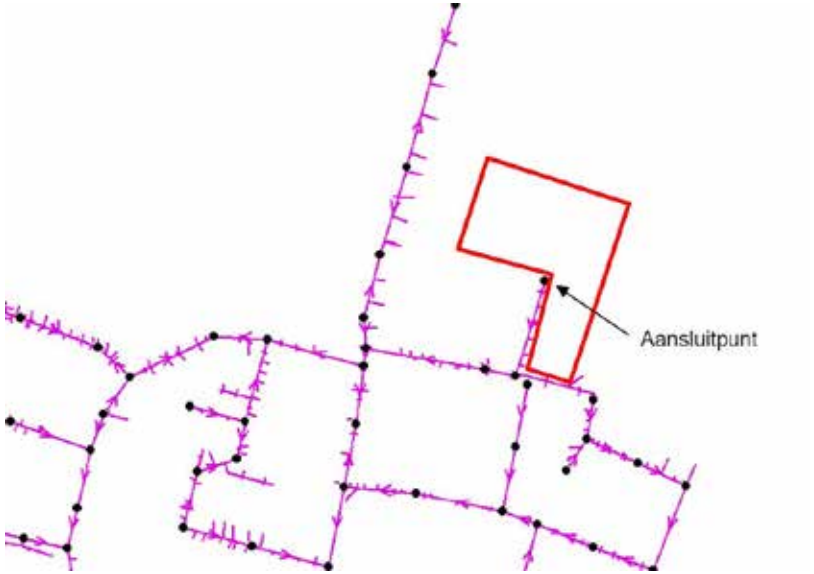
- Kleinschalige, dorpse bebouwing.
- Lintbebouwing aan de Meersteeg, voornamelijk vrijstaande woningen in 1 laag met kap. Oudere woningen staan over het algemeen dicht op de straat, recentere woningen hebben een diepere voortuin.
- Aan het Hoogeinde een uitbreidingswijk met een mix van vrijstaande, 2-onder-1 kap woningen en enkele korte blokjes met rijwoningen (max 5 rijwoningen in een blok). De 2-onder-1 kap woningen en rijwoningen komen wel voor in 2 lagen met kap.
- Vanuit het Hoogeinde zijn er in de bestaande situatie enkele doorzichten naar het buitengebied.
- Het dorpse karakter komt niet alleen terug in de dorpse bebouwing, maar ook in de relatief korte straten en het gebogen stratenpatroon. Hierdoor zijn er nooit hele lange zichtlijnen / rechtstanden.



VERKEERSSTRUCTUUR

- Het plangebied wordt ontsloten via het Hoogeinde en de Meersteeg.
- Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Hooglandscheweg.
- Deze rondweg is aangelegd in opdracht van ProRail als onderdeel van het project Spooromgeving Geldermalsen. De weg is aangelegd als een 60-kilometerweg en is voor een groot deel voorzien van een geluid reducerende deklaag. De weg moet de dorpskern ontzien van vrachtverkeer en zal zorg dragen voor een betere leefbaarheid en veiligheid in het dorp (o.a. door en onderdoorgang onder het spoor).
- Aan de oostzijde is er een padenstructuur aanwezig, waarmee de woonwijk wordt verbonden met het buurtpark langs de Hooglandsche Wetering.





KABELS EN LEIDINGEN

De dichtstbijzijnde riolering bestaat uit een gemengd stelsel.

Ten behoeve van het eerdere plan voor de flexwoningen is onderzocht of het huidige rioolstelsel voldoende capaciteit heeft. Hieruit bleek dat de extra DWA- vanuit het stelsel door het bestaande gemaal kan worden afgevoerd mits het hiernaast afgebeelde aansluitpunt wordt aangehouden.

Indien er meer dan 25 woningen worden gerealiseerd dient er een nieuw onderzoek plaats te vinden.

5. RUIMTELIJKE ONTWERPUITGANGSPUNTEN

Historie & Landschap

- **Bodem en water sturend**, waarbij de Hooglandse wetering wellicht een grote rol kan spelen zoals die door de hele geschiedenis heen gedaan heeft.
- Het dorp Tricht ligt aan de rechteroever van de Linge, ten westen van het punt waar de Hooglandsche Wetering in de rivier uitkomt. **Tricht heeft een bijzondere nederzettingsstructuur, die bepaald is door afwijkende lokale omstandigheden**. Er zijn drie wegen waarlangs van oudsher lintbebouwing voorkwam: de Lingedijk, de Bulksteeg/Laan van Crayestein en de Kerkstraat.
- De Linge is niet altijd prominent aanwezig geweest. **Veranderlijkheid van het landschap**.
- West-Betuwe als het centrum van de **fruitteelt.**
- De structuur van dorpspolders is grotendeels verdwenen door de ruilverkavelingen.
- **Landschappelijke inpassing van de dorpsrand**, bomensingel met lage haag aan binnenzijde, zijde naar het landschap is open.

Wonen

- **Uitgangspunt: de verdeling van de Woondeal (30% sociale huur – 35% betaalbaar – 35% duur)**
- Invulling:

- 30% sociale huur > 21 appartementen in sociale huur (KleurrijkWonen)
- 35% betaalbaar > deels invullen met locatie CPO: 8 woningen in de betaalbare categorie (CPO: 4 grondgebonden – 4 eengezinswoningen)
- 35% duur > invullen in de vorm van twee-onder-een-kap en vrijstaand. Twee-onder-een-kappers – levensloopbestendige woningen

- **Nieuwe bebouwing sluit aan bij de dorpse maat en schaal.**
- **In variant 1A is de verdeling in het plan: 31% sociale huur, - 42% betaalbaar - 27% duur.**
- **In variant 1B is de verdeling in plan: 29% sociale huur, - 40% betaalbaar - 31% duur.**

Water

- De projectlocatie ligt grotendeels op een voormalige rivierbodem. Heeft consequenties voor het watersysteem.
- **Elke ontwikkeling moet water in de openbare ruimte bergen conform de waterbergingseis van het waterschap Rivierenland.** Volgens het beleid van de gemeente West Betuwe moet de waterbergingseis van het waterschap in de openbare ruimte bovengronds ingepast wordt.
- **In het midden en oosten van het plangebied verzameld zich het meeste water bij hevige buien** (1x in de 100 jaar). Hier dient in het stedenbouwkundig plan rekening mee te worden gehouden.
- Water dient over het oppervlak af te stromen.
- **Aan de zuidoostkant van het plangebied ligt een A-watergang met de daarbij behorende beschermingszone water van het waterschap Rivierenland.**
- Toekomstige waterwegen dienen minimaal 1m vanaf de rand van de weg te liggen (insteek sloot).
- Bouwpeil: Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar een bouwpeil van 30 cm boven wegniveau.
- Het Waterschap Rivierenland heeft nieuw beleid afgekondigd. In dit nieuwe beleid wordt de afvoernorm verhoogd. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van de verhoogde afvoernorm.

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 door het planten van bomen. Indien mogelijk een ommetje realiseren, verbinding met het buurtpark.
- Voorkeur voor **realisatie van een grote wadi**, die dan voor meerdere functies kan worden gebruikt, bijvoorbeeld als natuurlijke speelplek.

Verkeer & Parkeren

- Het plangebied wordt onderdeel van de kern Tricht: zowel vanuit de kern als vanaf de Hooglandscheweg dient het goed ontsloten te worden voor zowel auto's als andere weggebruikers.
- Bij voorkeur geen doodlopende straten en éénrichtingsverkeer.
- **Bij voorkeur geen lange rechtstanden**.
- Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de maximale normen uit de CROW 744 publicatie Toekomstbestendig parkeren. De normen voor Weinig stedelijk en Rest bebouwde kom per soort woning.

De parkeernormen zijn dan als volgt:

Sociale huur, rijwoningen:	1,5 pp/w
Kleurrijk wonen, 1 of 2 pers.hh:	1,2 pp/w
Kleurrijk wonen, doelgroep gezinnen:	1,5 pp/w
Koophuis, vrijstaand:	2,4 pp/w
Koophuis, twee-onder-een-kap:	2,3 pp/w
Koophuis, tussen / hoek CPO	2,2 pp/w
Koop, appartement 75 -100m2 BVO:	1,8 pp/w
Koop, appartement > 100m2 BVO:	2,2 pp/w

Reservering Kleurrijk wonen *:	0,25 pp/w
Bezoekers**:	0,2 pp/w

*Kleurrijk wonen: per woning 1,2 een of twee persoonshoushoudens en 1,5 voor doelgroep gezinnen en 0,25 per woning reserveren
** bezoekers per woning zijn niet in het kerncijfer verwerkt. Er dient 0,2 per woning op het kerncijfer erbij gerekend te worden.

Kabels & Leidingen

- **De nieuwe woonwijk kan worden aangesloten op het bestaande gemengd stelsel van Tricht.**
- Bij aansluiting op het bestaande stelsel moet minimaal 1 meter dekking in acht worden genomen op de aan te leggen riolering.
- Wanneer ophoging niet mogelijk is kan het gebied worden voorzien van een relatief klein rioolgemaal en kan de DWA stroom worden aangesloten op het bestaande stelsel.
- **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.





Lanen



Singels



Boomgaarden



Bosschages

4.

LANDSCHAPPELIJKE RANDVOORWAARDEN

1. Groene overgang vanuit de kern naar het landschap. Creeren van een groene tussenzone tussen de nieuwe dorpse ontwikkeling en het omringende landschap. Ontwerp de nieuwe dorpsrand met een afwisseling van groen en bebouwing om de dorpsrand een herkenbaar gezicht te geven.

2. Koppeling met de actuele water, natuur - en klimaatopgaven. Juist waterbergingsmogelijkheden creëren op de plekken waar uit analyse (zie bladzijde 17) de grootste kans op wateroverlast te zien is.

3. Het bestaande landschapspark met uniek identiteit doortrekken, waardoor er een groter multifunctioneel landschapspark ontstaat, wat tevens kan fungeren als groene overgangszone naar het omliggende landschap.

4. Versterk de kleinschaligheid en afwisseling van het landschap door groene elementen zoals lanen, singels, boomgaarden en bosschages aan te leggen en te beheren.

6. STEDENBOUWKUNDIG SCHETSPLAN VARIANT 1.A



Uitgangspunten

- 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.
- De appartementengebouwen aan de oostzijde bestaan uit 4 bouwlagen. De overige woningen bestaan uit maximaal 2 lagen met kap.
- Vanuit de Hooglandscheweg ontstaat een gevarieerd en afwisselend beeld; besloten versus open en groen versus bebouwing.
- Vanuit het buurtje zijn zichtlijnen richting het landschap aan de overzijde van de Hooglandscheweg.

Programma Variant 1.A

- 6x vrijstaand (duur)
- 4x twee-onder-één kap woningen (duur)
- 12x appartementen (duur)
- 14x appartementen (middelduur)
- 13x rijwoningen (betaalbaar)
- 8x woningen in T-boerderij (betaalbaar)

- 5x rijwoningen (sociaal)
- 21x appartementen (sociaal)

Totaal 83 woningen

VARIANT 1.B



Programma Variant 1.B

- 6x vrijstaand (duur)
- 4x twee-onder-één kap woningen (duur)
- 12x appartementen (duur)
- 14x appartementen (middelduur)
- 7x rijwoningen (betaalbaar)
- 8x woningen in T-boerderij (betaalbaar)

- 21x appartementen (sociaal)

Totaal 72 woningen

PARKEERNORMERING EN OPGAVE

PARKEERNORMERING

Norm	Rest bebouwde kom	Weinig stedelijk	cijfer per unit	
CROW toekomstbestendig parkeren augustus 2024			Min	Max
A	Koophuis, vrijstaand		**1,6**	**2,4**
B	Koophuis, twee-onder-een-kap		**1,5**	**2,3**
C	Koophuis, tussen / hoek		**1,4**	**2,2**
D	Koop, appartement > 100m2 BVO		**1,4**	**2,2**
E	Koop, appartement 75 -100m2 BVO		**1,0**	**1,8**
F	Koop, appartement < 75m2 BVO		**0,9**	**1,7**
G	Huur, huis, vrije sector		**1,0**	**1,8**
H	Huur, huis, sociale huur		**0,7**	**1,5**
I	Huur, appartement, vrije sector > 100m2 BVO		**1,0**	**1,8**
J	Huur, appartement, vrije sector > 75-100 m2 BVO		**0,6**	**1,4**
K	Huur, appartement, vrije sector < 75 m2 BVO		**0,5**	**1,3**
L	Huur, appartement, vrije sector > 100m2 BVO		**0,6**	**1,4**
M	Huur, appartement, sociale huur 75-100 m2 BVO		**0,5**	**1,3**
N	Huur, appartement, sociale huur< 75 m2 BVO		**0,4**	**1,2**
O	Huur, appartement, sociale huur < 30 m2 BVO		**0,4**	**0,6**
P	Kamerverhuur, studenten niet zelfstandig		**0,2**	**0,3**
Q	Aanleunwoning, serviceflat		**0,7**	**1,1**
R	Kleine 1 gezinswoning (tiny house)		**0,3**	**0,5**
S	Kleurrijk wonen 1 of 2 persoonshuishoudens		1,2	
T	Kleurrijk wonen 1 gezinswoning		1,5	

***Kleurrijk wonen is per woning 1,2 een of twee persoonshoushoudens en 1,5 voor doelgroep gezinnen en 0,25 per woning reserveren**

*** bezoekers per woning zitten niet in het kerncijfer verwerkt. Dit is 0,2 per woning op het kerncijfer erbij**

PARKEERNORMERING EN OPGAVE | PARKEERSALDO VARIANT 1.A EN 1.B

VARIANT 1.A

parkeren					
	aantal woningen	prnorm	parkeerplaatsen		pp in plan
vrijstaand duur	6	2,6	15,6		openbaar
twee-onder-één kap woningen	4	2,5	10		20
appartementen duur	12	2,4	28,8		4
appartementen middelduur	14	2	28		11
rijwoningen betaalbaar	13	2,4	31,2		20
woningen in t-boerderij betaalbaar	8	2,4	19,2		13
rijwoningen sociaal	5	1,7	8,5		25
appartementen sociaal	21	1,2	25,2		62
reservering Kleurriijk wonen	21	0,25	5,25		155
					kavel
			171,75		20
			20 op kavels		175
			151,75 in openbaar gebied		
					saldo 3,25

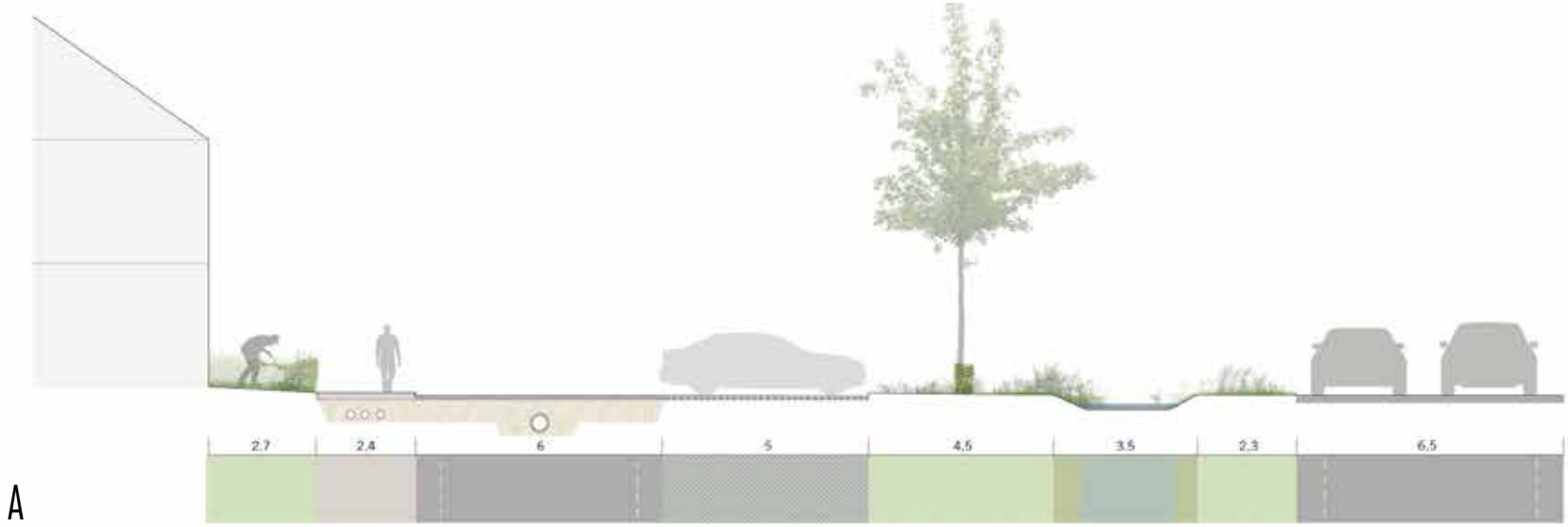
VARIANT 1.B

parkeren					
	aantal woningen	p norm	parkeerplaatsen		pp in plan
vrijstaand duur	6	2,6	15,6		openbaar
twee-onder-één kap woningen	4	2,5	10		20
appartementen duur	12	2,4	28,8		4
appartementen middelduur	14	2	28		11
rijwoningen betaalbaar	7	2,4	16,8		20
woningen in t-boerderij betaalbaar	8	2,4	19,2		13
appartementen sociaal	21	1,2	25,2		62
reservering Kleurriijk wonen	21	0,25	5,25		130
					kavel
	72		148,85		20
			20 op kavels		150
			101 in openbaar gebied		
					saldo 1,15

PRINCIPE DOORSNEDEN | VARIANT 1.A



SCHAAL 1: 2.000



A



B



C



D



E



Verdeling typologie | variant 1.A

Dure koop ***27%***
Koop, vrijstaand:
Koop, twee-onder-één-kap:
Koop, Appartement >100 m²

Betaalbare koop ***42%***
Rijwoning (incl. CPO)
Appartementen < 100 m²

Sociale huur ***31%***
Appartementen
Rijwoningen

Uitgeefbaarheid plan | Variant 1.A

- Appartementen sociaal	528 m²
- Rijwoningen sociaal	477 m²
- Rijwoningen betaalbaar	1.520 m²
- Woningen T-boerderij	1.048 m²
- Appartementen (koop)	1.056 m²
- Twee-onder-één kap en vrijstaand (duur)	3.482 m²
Totaal	8.110 m²



Verdeling typologie | Variant 1.B

Dure koop ***31%***
Koop, vrijstaand:
Koop, twee-onder-één-kap:
Koop, Appartement >100 m²

Betaalbare koop ***40%***
Rijwoning (incl. CPO)
Appartementen < 100 m²

Sociale huur ***29%***
Appartementen

Uitgeefbaarheid plan | Variant 1.B

- Appartementen sociaal	528 m²
- Rijwoningen betaalbaar	877 m²
- Woningen T-boerderij	1.048 m²
- Appartementen (koop)	1.056 m²
- Twee-onder-één kap en vrijstaand (duur)	3.660 m²
Totaal	7.169 m²


RHO ADVISEURS