

An aerial photograph of a residential area, likely Tricht Noord, showing a dense cluster of houses and streets. The area is bordered by a river on the left and agricultural fields on the right. A white horizontal bar is positioned above the main title.

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

TRICHT NOORD

DATUM: 25 juni 2025

RHO ADVISEURS

PROJECT: Stedenbouwkundige visie Tricht Noord

OPDRACHTGEVER: Gemeente West Betuwe

REFERTE: Stefan la Gand, Jos Leijten, Emma Ottevanger

DATUM: 25 juni 2025

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

info@rho.nl
010 2018555

GEMEENTE
**WEST
BETUWE**

RHO ADVISEURS



INHOUD

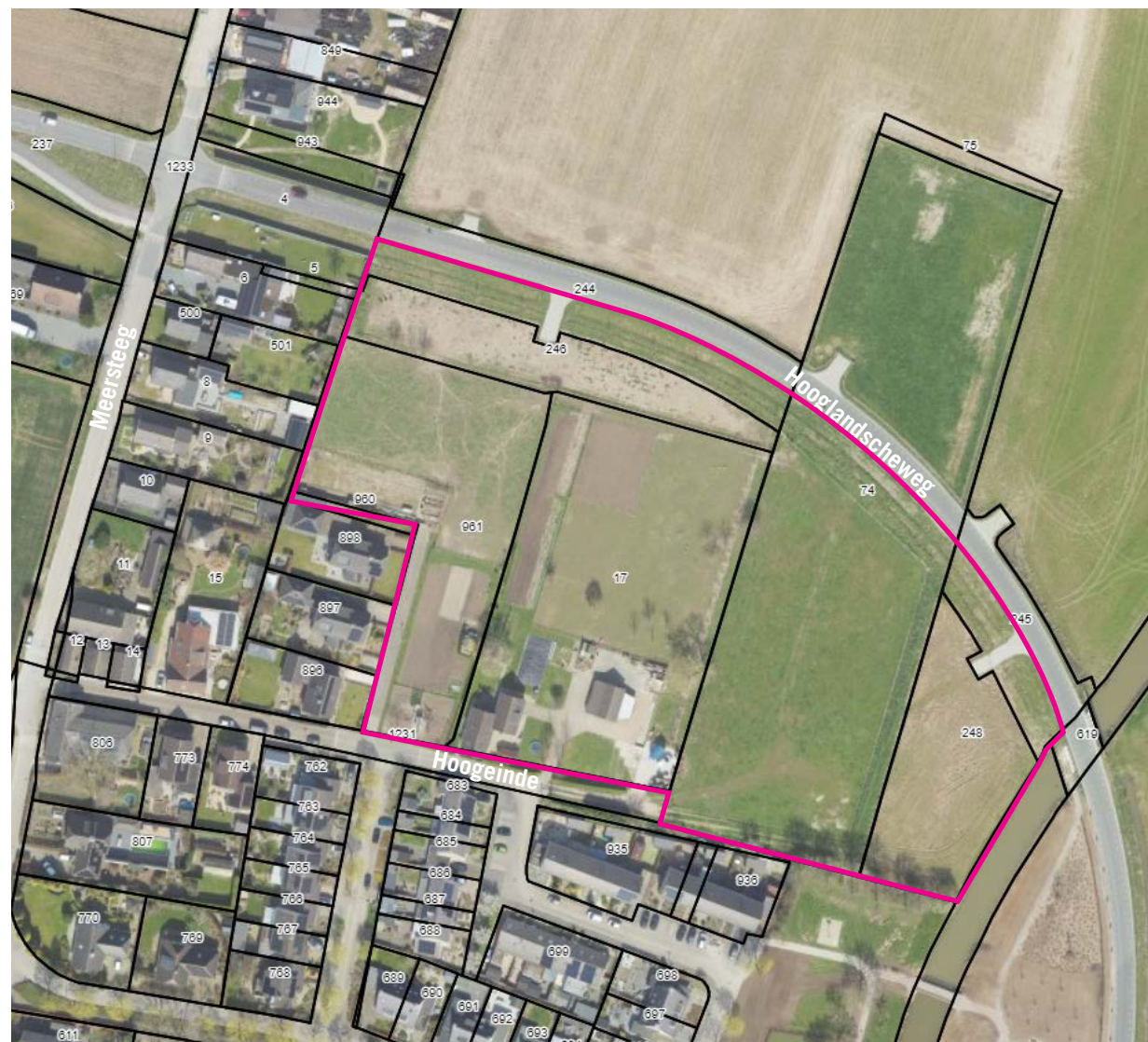
1. INLEIDING	4
2. HISTORIE	7
3. BELEIDSANALYSE	10
4. RUIMTELIJKE ANALYSE	17
LANDSCHAP	
WATER EN GROEN	
FUNCTIES	
WAARDEVOLLE BEBOUWING	
VERKEERSSTRUCTUUR	
ONTWIKKELINGEN	
5. RUIMTELIJKE ONTWERPUITGANGSPUNTEN	23
6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	26
PARKEERNORMERING EN OPGAVE	
WATERBERGING	
DOORSNEDEN	
VERDELING EN UITGEEFBAARHEID	
BIJLAGE	
WEGING VAN HET WATERBELSNG TRICHT NOORD	

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 overkoepelende visie die 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 de stedenbouwkundige visie opgesteld. In deze visie wordt onder meer aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van Tricht Noord, de verkeersontsluiting, woningbouwprogramma, 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 die deze percelen in eigendom houdt. Bij het aanleggen van de randweg om Tricht is het niet gelukt om met deze eigenaar tot overeenstemming te komen over verkoop van de gronden.

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

PLANGEBIED - IMPRESSIE



2. HISTORIE

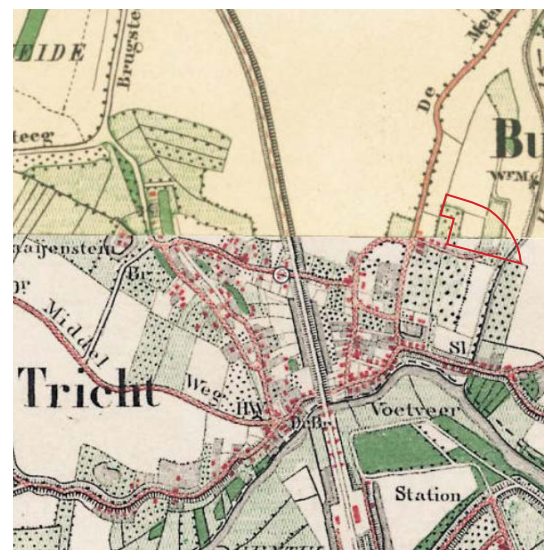
Op de vruchtbare gronden langs de Linge waren in de middeleeuwen veel kastelen en adellijke huizen aanwezig. Deze gebouwen worden echter grotendeels verwoest tijdens de oorlog of maakten plaats voor boerderijen. De naam van het dorp Tricht is afgeleid van 'Trajectum' dat 'doorwaadbare oversteekplaats' 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.

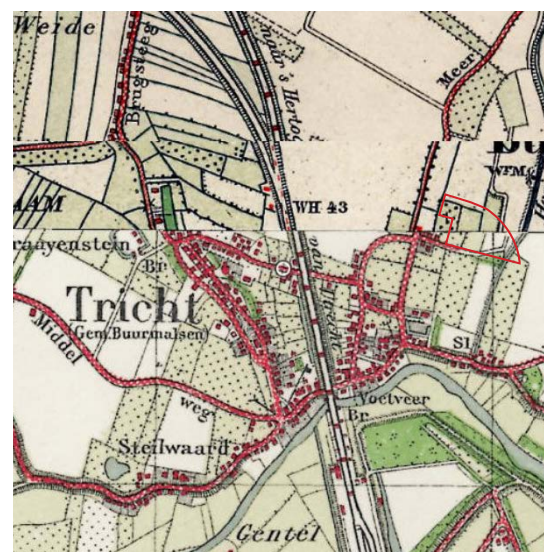


Tussen de Kerkstraat en de Bulksteeg/Laan van Crayestein ligt de Nieuwesteeg. Vermoedelijk is deze weg later tot stand gekomen en diende hij oorspronkelijk als veedrift, hetgeen nog tot uitdrukking komt in de naamgeving. Deze structuur zal zich in een latere fase tot bebouwingslint hebben ontwikkeld.

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 Rutger Jacobsstraat en Willem Mechteldstraat). Rond die periode vestigden zich ook enkele bedrijven ten noorden van de Nieuwesteeg. 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 Nieuwesteeg. 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.



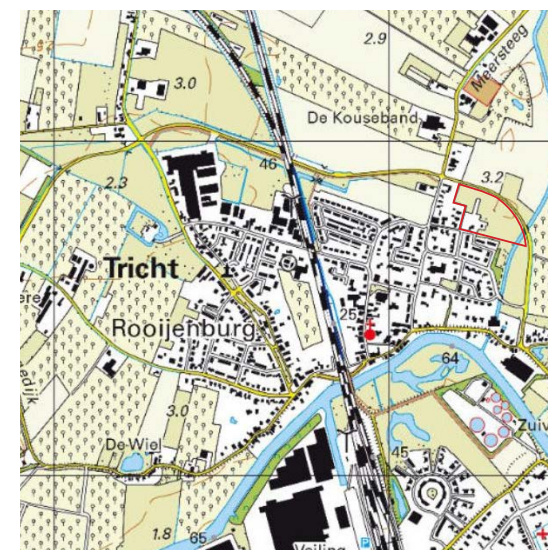
1970



1980



1990



2023

bron: topotijdreis.nl

3. BELEIDSANALYSE

In dit hoofdstuk is een samenvatting van de beleidsanalyse opgenomen.

WOONVISIE

Woonvisie West Betuwe 2020 - 2030

In de gemeente West-Betuwe groeit het aantal inwoners tot 2040 fors, van 51.000 naar 58.000 volgens het trendscenario tot 60.000 in het versnellingsscenario (versneld afronden De Plantage is meegerekend).

In dit versnellingsscenario verwacht men in 2040 een kwart meer alleenstaanden dan in 2020, en bijna een verdubbeling van het aantal 65-plussers.

Woonbehoeften

- Woningbouw is in elke kern wenselijk om aan alle inwoners voldoende en passende woonruimte te kunnen bieden. Een evenwichtige ontwikkeling in alle kernen, passend bij de aard en schaal van de kern.
- Het dorpse karakter betekent dat overwegend grondgebonden woningen worden gerealiseerd en dat woongebieden ruim van opzet zijn.
- Op lange termijn een woningvoorraad in balans, met voldoende woningen voor elke inkomensgroep.
- Naast een vernieuwingsopgave kent de sociale huursector een transformatieopgave: meer woningen voor senioren, meer woningen voor kleine huishoudens, minder

eengezinswoningen en op sommige plaatsen een resterende vernieuwingsopgave voor oudere woningen.

- Bij de verduurzaming van woningen en woongebieden zijn aanpassingen aan klimaatverandering en circulair bouwen belangrijk.

Vier leidende principes:

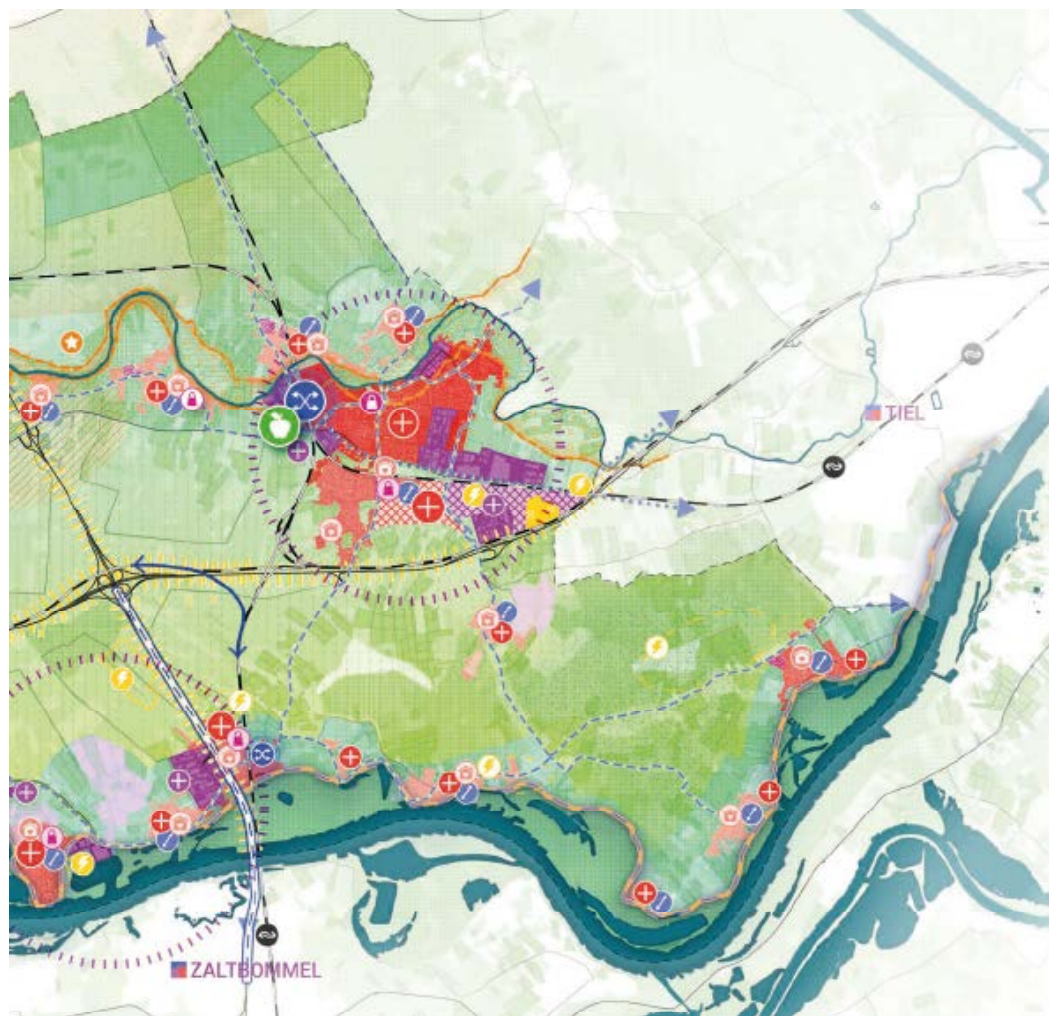
1. We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen.
2. Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar:

Nieuwbouwplannen krijgen een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop). Nieuwe plannen in de woningbouwprogrammering bestaan uit tenminste 30% goedkoop – waarvan tenminste de helft sociale huur – en 30% in het middensegment.

3. Ieder kan gezond en veilig wonen.
4. Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor.

Kernprioriteiten voor Tricht

- Kleinschalige woningbouw.
- Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie.



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 biodiversiteit 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

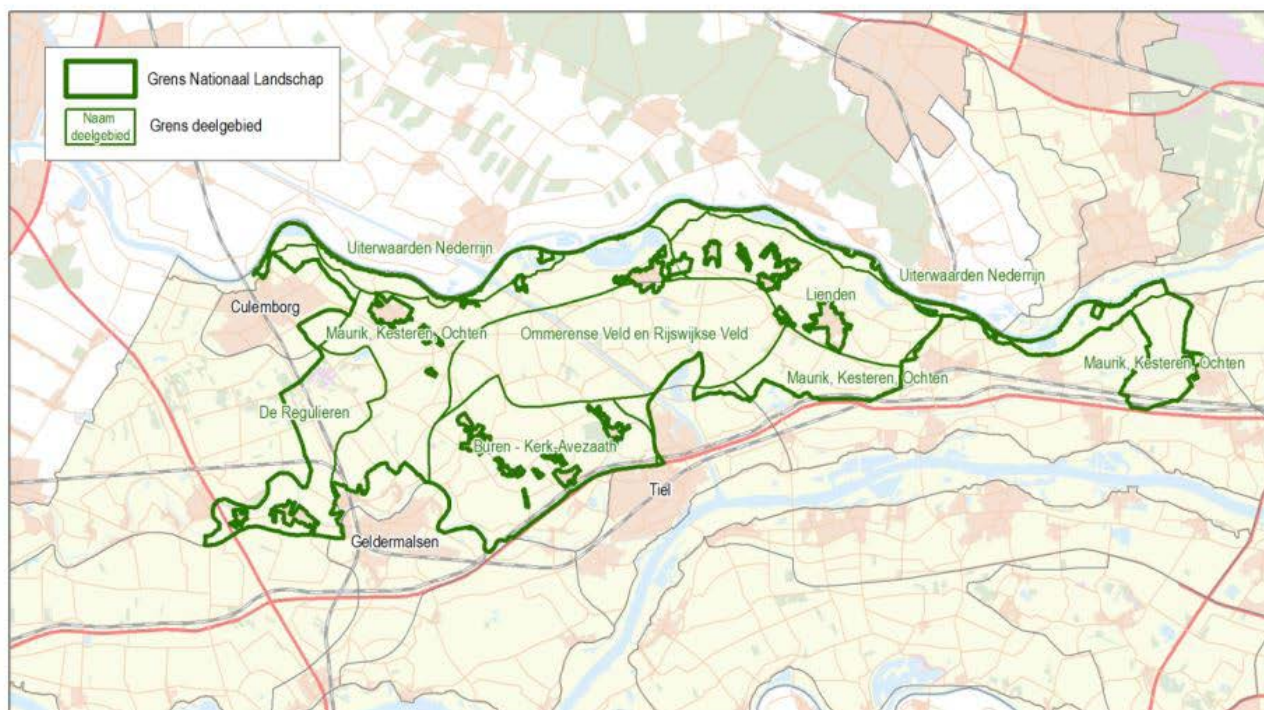
We zetten ons als West Betuwe in om de doelstellingen van het Klimaatakkoord (energieneutraal in 2050) en het Gelders Energie akkoord (in 2030 verminderen van de uitstoot van CO2 met 55% ten opzichte van 1990) te behalen.

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)

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.

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.

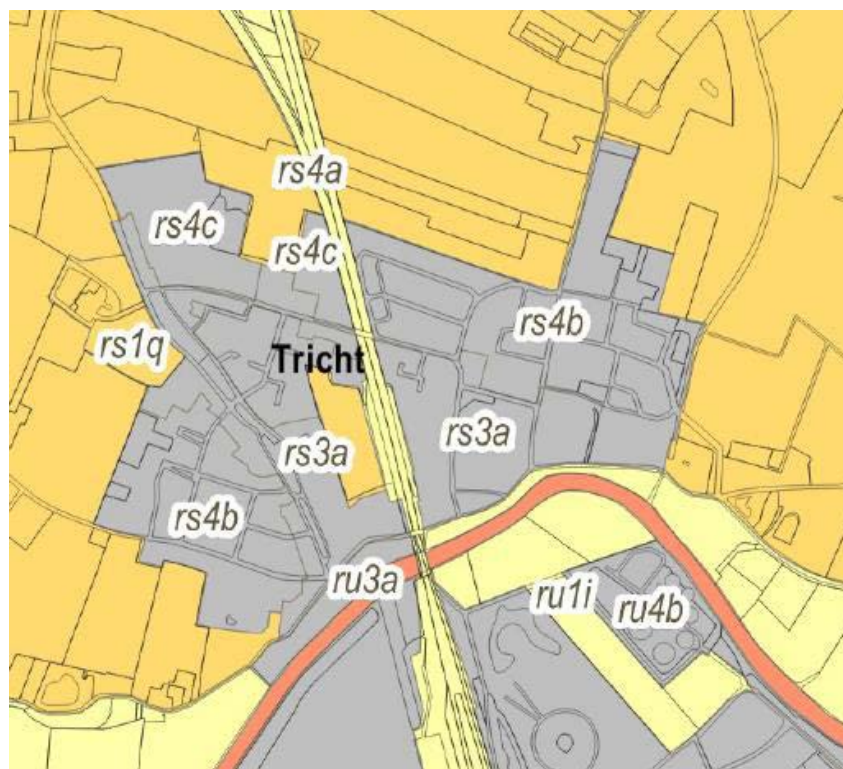
LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN EN GEMEENTELIJK ERFGOEDBELEID

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 Lingeland niet alleen behouden worden maar ook duurzaam worden versterkt. Langs de wegen kunnen hier en daar fruitbomen komen te staan.”



Uitsnede Tricht Gemeentelijk Erfgoedbeleid



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

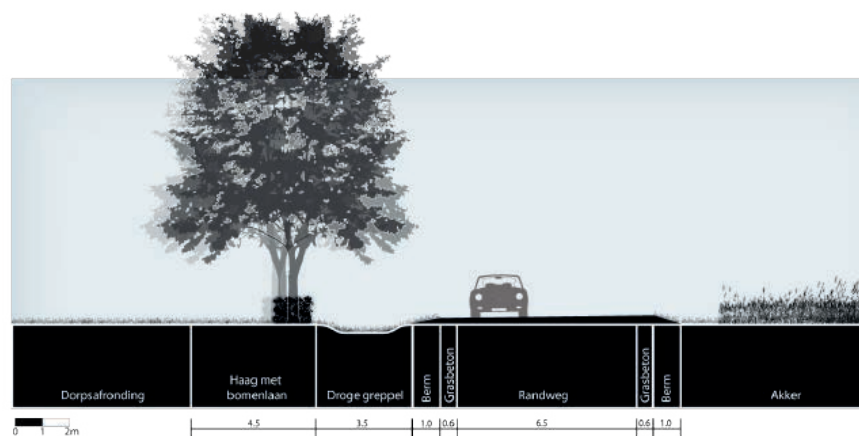
Aanleggen van een 'droge' greppel

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'



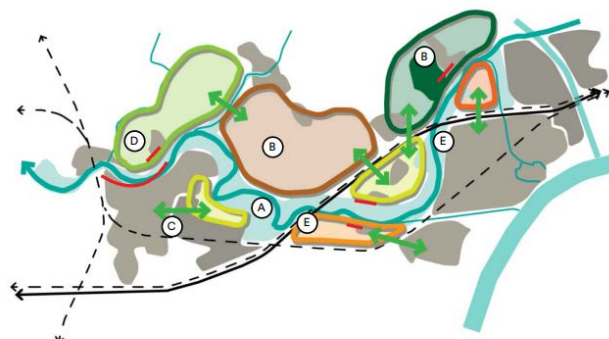
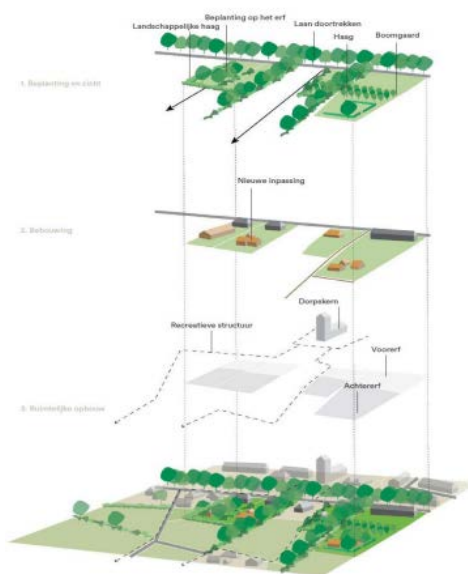
NOORDELIJKE RANDWEG TRICHT

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 asymmetrisch: 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 ontwerpogaven.

LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELPRINCIPES

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

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



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.



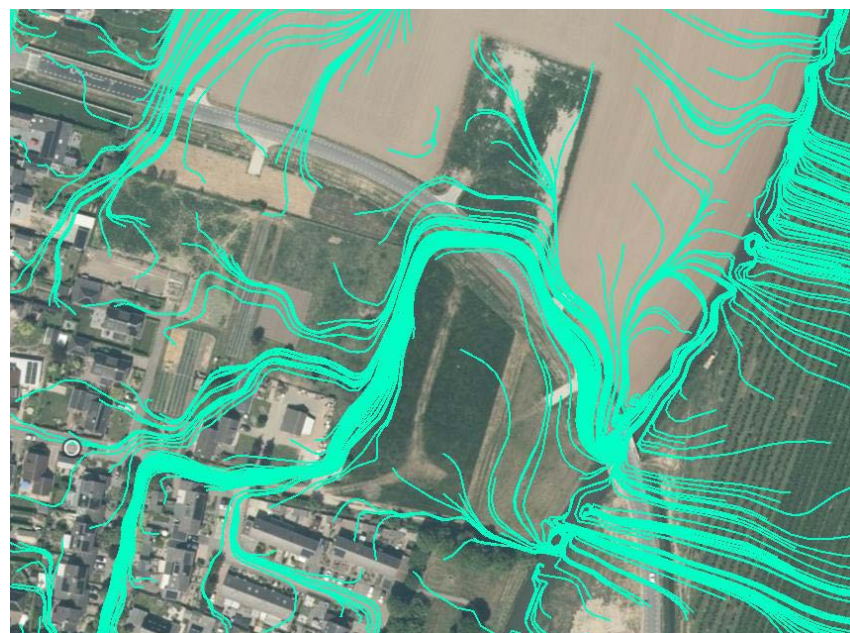
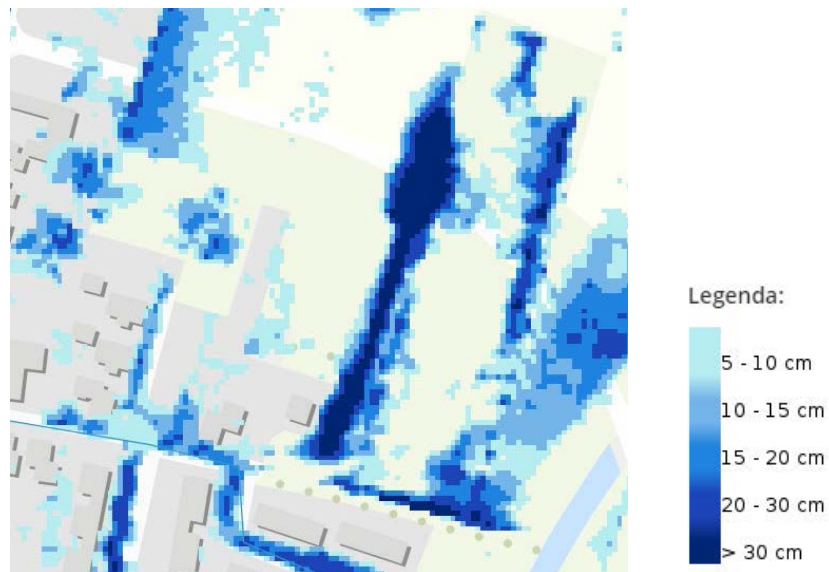
Watergangen waterschap Rivierenland

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 lageregelegen 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.



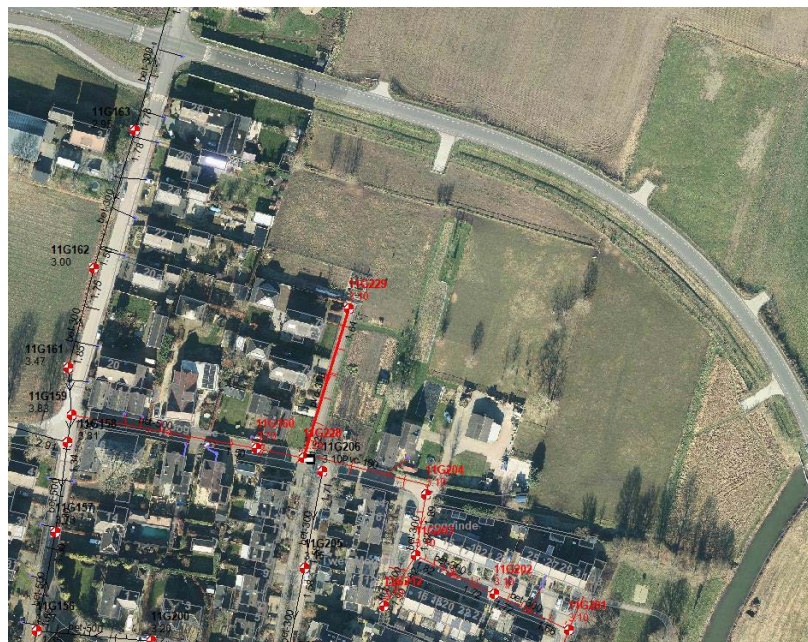
BEBOUWINGSSTRUCTUUR

- 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 Hogeinde 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 Hooglandse 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% goedkoop – 35% betaalbaar – 35% duur)**
- Invulling:
 - 30% goedkoop > 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 dorps maat en schaal.**



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 waterbergingsseis van het waterschap Rivierenland.** Volgens het beleid van de gemeente West Betuwe moet de waterbergingsseis van het waterschap in de openbare ruimte bovengronds ingepast worden.
- **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.



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 381 publicatie Toekomstbestendig parkeren. De normen voor Weinig stedelijk en Rest bebouwde kom per soort woning.

De parkeernormen zijn dan als volgt:

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 BVO:	2,4 pp/w
Koop, appartement > 100m2 BVO:	1,2 pp/w

Reservering sociale huur *:	0,3 pp/w
Bezoekers*	0,2 pp/w

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

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

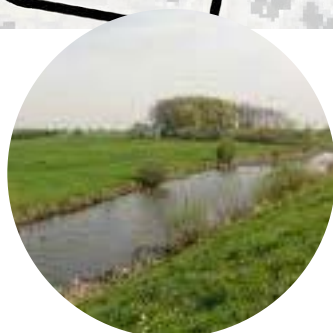


Kabels & Leidingen

- **De nieuwe woonwijk kan worden aangesloten op het bestaande gemengd stelsel van Tricht.**
- 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.



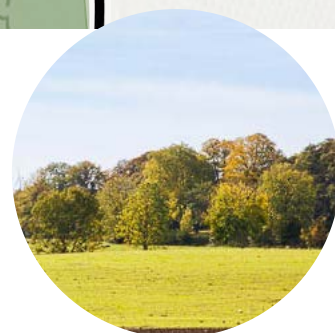
4. Lanen



Singels



Boomgaarden



Boschages

LANDSCHAPPELIJKE RANDVOORWAARDEN

1. Groene overgang vanuit de kern naar het landschap. Creëren van een groene tussenzone tussen de nieuwe dorps 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 boschages aan te leggen en te beheren.

6. STEDENBOUWKUNDIG SCHETSPLAN



Programma

- 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

- Groenstructuren (groene wiggen) die vanuit het Hoogeinde het plangebied ingaan.
- In deze groene assen wordt ook waterberging voorzien en parkeren deels opgelost.
- 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 bouwtypologie in de dorpsrand, waarmee een overgang wordt gemaakt naar het landschap.
- 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.

PARKEERNORMERING EN OPGAVE

Berekening parkeervraag

Aantal	Type woning	norm	waarde	plaatsen
21	Kleurrijk wonen 1 of 2 persoonshuishoudens	s	1,2	25,2
12	Koophuis, twee-onder-een-kap	b	2,3	27,6
8	Koophuis, tussen / hoek CPO	c	2,2	17,6
7	Koophuis, tussen / hoek	c	2,2	15,4
6	Koop, appartement 75 -100m2 BVO	e	1,8	10,8
6	Koop, appartement > 100m2 BVO	d	2,2	13,2
21	reservering speciale huur		0,3	5,3
33	bezoekers		0,2	6,6
Totaal nodig				121,7

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 persoonshuishoudens 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

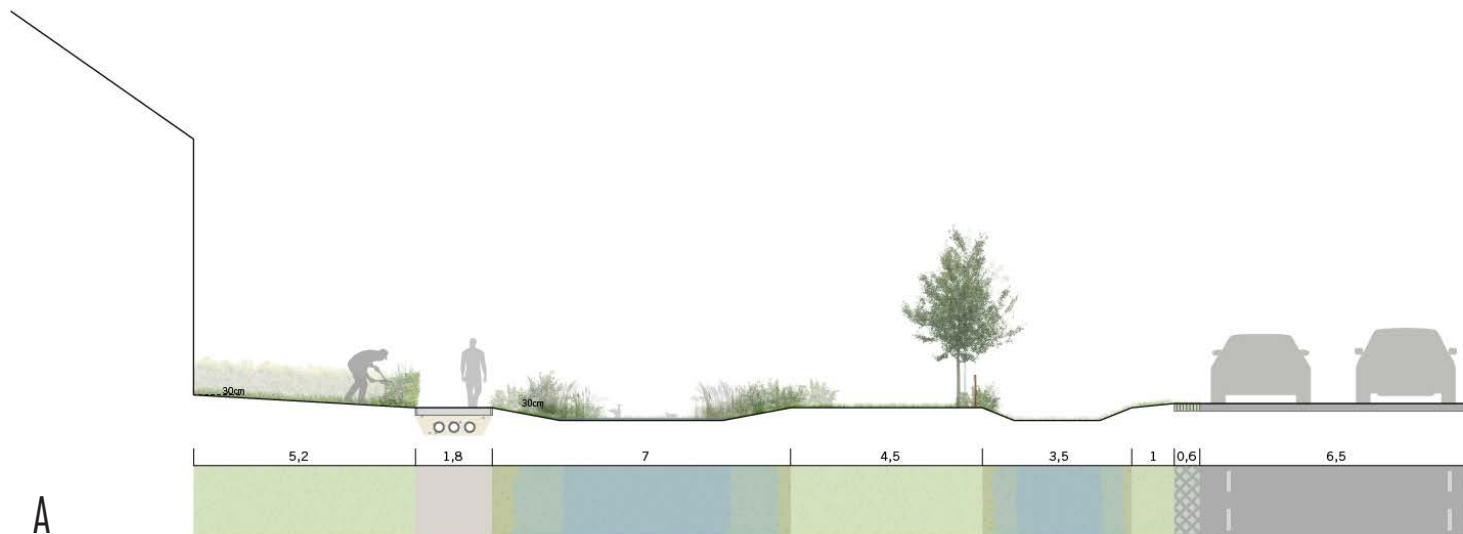
Aanbod in ontwerp		
		plaatsen
kavel		21,6
openbaar		10
		16
		15
		17
		12
		31
Parkeerplaatsen		122,6

PRINCIPE WATERBERGING

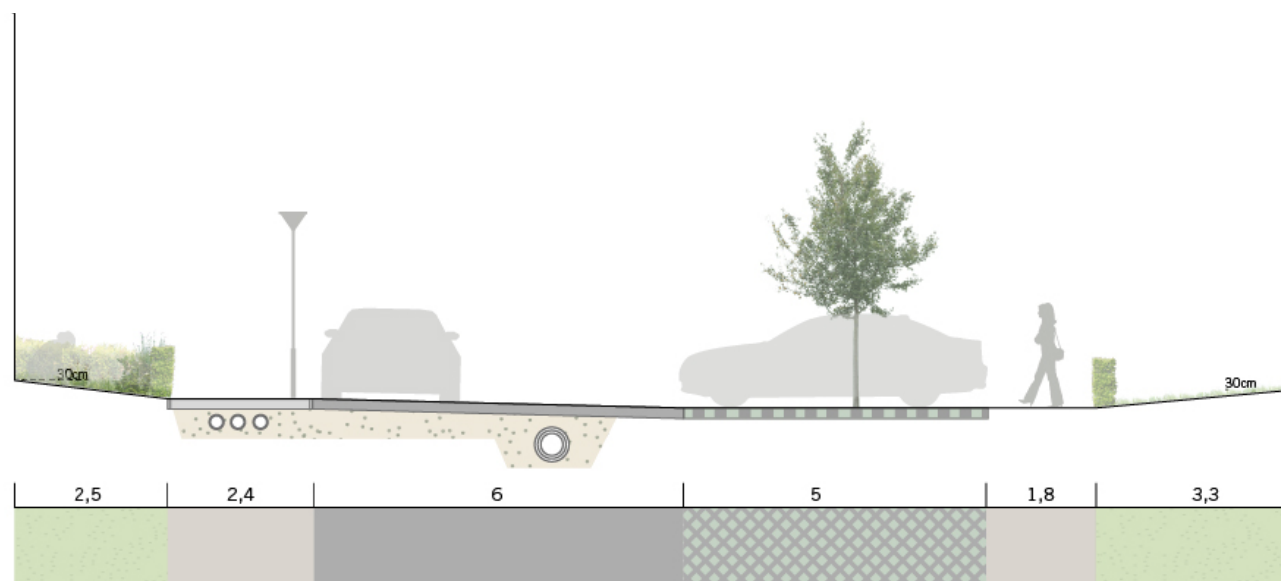


PRINCIPE DOORSNEDEN

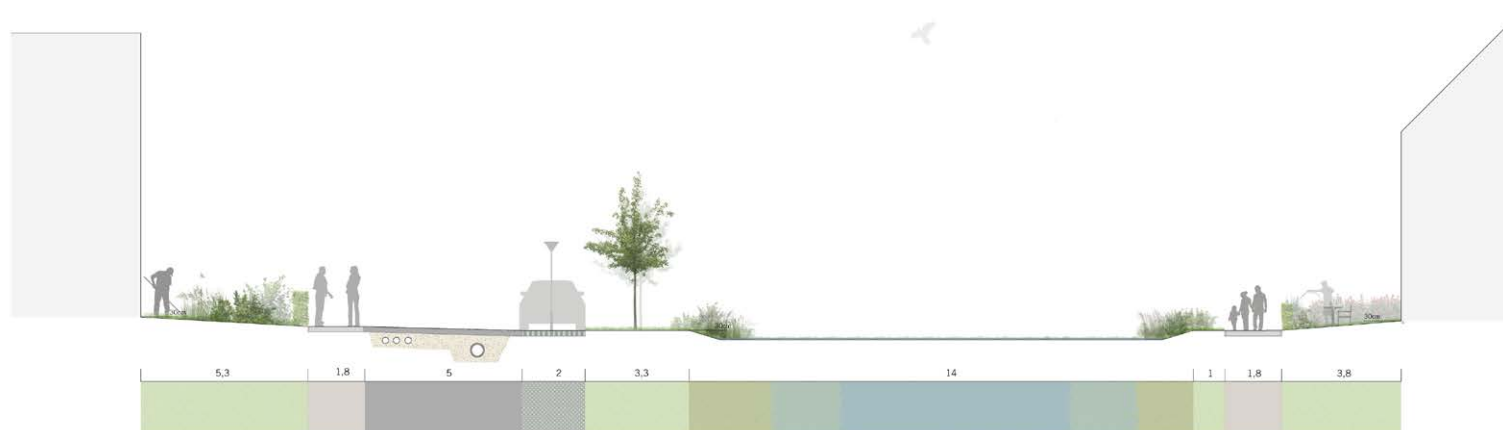




C



E







Verdeling typologie

Dure koop 30%

Koop, vrijstaand:
Koop, twee-onder-één-kap:
Koop, Appartement >100 m²

Betaalbare koop 35%

Rijwoning (incl. CPO)
Appartementen < 100 m²

Sociale huur 35%

Appartementen

Uitgeefbaarheid plan

- Appartementen sociaal	1.840 m ²
- Rijwoningen betaalbaar	877 m ²
- CPO project T-boerderij	995 m ²
- Appartementen (koop)	530 m ²
- Twee-onder-één kap en vrijstaand (duur)	4.370 m ²

Totaal 8.612 m²

Uitgeefbaarheid:
8.612 m² / 19.992 m² = 43%

The background is a solid dark blue. On the right side, there are several thin, white, wavy lines that flow from the top right towards the bottom right, creating a sense of movement and depth. The lines vary in frequency and amplitude, resembling a stylized topographic map or a series of ripples.

RHO ADVISEURS
