

Overzicht reacties kansenskaart Tricht

1. Indiener reactie - djumanummer 2112744
<i>Samenvatting reactie</i>
Momenteel heeft indiener een fysiotherapie praktijkruimte bij ons achter het huis aan de Raamweg 9. Dit is een vrij kleine praktijk met hierin slechts 1 behandelruimte, een wachtkamer en een kleine oefenruimte. Hierdoor kan indiener in de praktijk slechts 1 patiënt tegelijk behandelen en heeft onvoldoende ruimte voor alle trainingsapparatuur. Omdat indiener merkt dat het de laatste jaren steeds drukker wordt, wellicht mede door de vergrijzing in Tricht, loopt indiener regelmatig tegen een capaciteitsprobleem aan. Indiener las op pagina 31 (bij de kansen economie en ondernemerschap) dat de gemeente als doelstelling heeft bestaande bedrijven vast te houden, waar mogelijk kleine uitbreidingen van het bedrijventerrein mogelijk te maken en dat er ruimte is op het bedrijventerrein voor uitbreiding/nieuwvestiging. Indiener verwacht een verdere toestroom van patiënten. Als indiener onvoldoende mogelijkheden heeft voor behandeling, dan is verhuizing naar een ander dorp noodzakelijk. Dit komt de leefbaarheid, de gezondheid en het vitaal ouder worden van de inwoners van Tricht ten goede. Graag komt indiener in contact met de gemeente om te overleggen of en op welke wijze er een mogelijkheid zou zijn om de praktijk naar het bedrijventerrein te verhuizen.
<i>Standpunt gemeente</i>
Op het bedrijventerrein in Tricht zijn nog kavels waar geen bedrijfsbebouwing op staat. Deze kavels zijn in eerste instantie geschikt voor het vestigen van een fysiotherapie ruimte. Deze activiteiten passen in de regels van het geldend omgevingsplan 'Kern Tricht'. De gemeente is geen eigenaar van de gronden die onderdeel uitmaken van het bedrijventerrein. Het is derhalve aan de indiener van de reactie om tot overeenstemming te komen met de huidige grondeigenaren van het bedrijventerrein voor het vestigen van een fysiotherapiepraktijk. Voor de gemeente is van belang dat voldoende parkeergelegenheid bij de fysiotherapiepraktijk wordt gerealiseerd.
<i>Wijzigingen op de kansenskaart</i>
Geen.
2. Indiener reactie – djumanummer 2112747
<i>Samenvatting reactie</i>
Na het bekijken van de kansenskaart van Tricht heeft indiener enkele bedenkingen bij de locatie tussen de Hooglandscheweg en de Groeneweg. Toen indiener het huis kocht, werd net de Hooglandscheweg aangelegd om het drukke (vracht)verkeer uit Tricht te houden. Nu zou de Hooglandscheweg precies weer door een woonwijk gaan lopen met geluidsoverlast en mogelijk nog meer gevaarlijke verkeerssituaties tot gevolg. Uitbreiding van het bedrijventerrein zal daar ook niet bij helpen.
<i>Standpunt gemeente</i>
Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie wordt het verkeer en het geluidsaspect in beeld gebracht. De verkeersveiligheid wordt dan nader onderzocht.

Als locaties op basis van de kansenkkaart in ontwikkeling worden genomen, wordt de omgeving hierover op de hoogte gesteld. Ook vindt op basis van de Omgevingswet participatie plaats.

Wijzigingen op de kansenkkaart

Geen.

3. Indiener reactie – djumanummer 2112750

Samenvatting reactie

De Langstraat staat niet helemaal op de Kansenkkaart. De Langstraat is een 30 km straat, maar de verkeersveiligheid laat te wensen over. Met name de auto's die met zeer hoge snelheid door de straat rijden zorgen voor veel overlast en gevaarlijke situaties. Met name geldt dit voor fietsers, waarvan een grote groep schoolgaande jeugd is.

Drie jaar geleden is een project herinrichting Langstraat gestart. Mede ten behoeve hiervan is een klankbordgroep samengesteld, zijn wensen van de bewoners geïnventariseerd en zijn ontwerpen gemaakt. Helaas is het daarbij gebleven, maatregelen of aanpassingen om de verkeersveiligheid te verbeteren zijn uitgebleven.

Sinds de verwijdering van de verkeersdrempels in de straat, t.b.v. de aanleg van de Hooglandscheweg, is de weg een doorgaande route geworden waar met hoge snelheid gereden wordt, ook door vrachtverkeer. Indiener vraagt om aandacht voor de verkeersveiligheid in de Langstraat en om deze in zijn geheel op te nemen in de Kansenkkaart.

Standpunt gemeente

De drempels op de Langstraat zijn verwijderd vanwege de aanleg van de Hooglandscheweg. De gemeente is bezig met het voorbereiden van werkzaamheden aan de Langstraat. De bewoners aan de Langstraat worden over deze werkzaamheden geïnformeerd.

Op de Kansenkkaart 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. De Kansenkkaart kent geen harde plangrens. De Langstraat is daarom vermeld op de kansenkkaart als de straat grenst aan de kern Tricht. Het deel van de Langstraat dat valt in het buitengebied, is geen onderdeel van de kansenkkaart.

Wijzigingen op de kansenkkaart

Geen.

4. Indiener reactie – djumanummer 2112751

Samenvatting reactie

Indiener dient een reactie in voor de locatie Groeneweg 59a en Lingedijk 48 48 in Buurmalsen.

Het vrije uitzicht vanaf de dijk te hoogte van Lingedijk 48a Buurmalsen tot aan de begraafplaats op het dorp Geldermalsen met zijn kerktoren op de achtergrond zijn ineens niet meer meegenomen. Zie pagina 23 de pijl staat voor open doorzicht en op kaart 43 is die verdwenen.

Er wordt gesteld dat er uitzicht is over de begraafplaats, dat er niet is met alle begroeiing aldaar. En de bebouwing en het groen van de Groeneweg blokkeren het uitzicht ook behoorlijk aldaar. Het uitzichtpunt zo is daar niet op zijn plek, dat zou 180 graden moeten draaien. Om het uitzicht te behouden zou het gewenst zijn dat het landgoed in de uiterwaarden bomen aanplant die om de paar jaar gesnoeid worden.

Indiener overweegt om t.z.t. tuin, kassen; boomgaard, Groeneweg 59a te transformeren in woningbouw en verzoekt daarom om dit als mogelijkheid mee te nemen in de kansenkaart.

Standpunt gemeente

De gemeenteraad heeft in de vergadering van mei 2025 besloten het bestemmingsplan voor het landgoed aan de Lingedijk in Buurmalsen niet vast te stellen. Het uitzicht vanaf de Lingedijk richting de Linge blijft hiermee de komende jaren ongewijzigd.

Vanaf de Lingedijk is een doorkijk aanwezig aan de westzijde van de begraafplaats, richting de boomgaard. Deze doorkijk is opgenomen op pagina 23 en op pagina 43. De doorkijk richting de Linge vanaf de Lingedijk is op pagina 43 niet meer aanwezig, omdat op de kansenkaart het landgoed als lopende ontwikkeling is aangeduid. Vanwege het besluit van de gemeenteraad kan deze lopende ontwikkeling van de kansenkaart worden verwijderd.

Voor de mogelijke transformatie van Groeneweg 59a geldt dat deze samenhangt met de mogelijke ontwikkeling van de oostzijde van Tricht. (locatie IV) Bij de sloop van kassen in het buitengebied geldt de VAB-regeling. Hierbij is beperkte woningbouw mogelijk op basis van de te slopen oppervlakte van de glastuinbouw. Vanwege de samenhang met de ontwikkeling van locatie IV blijft de aanduiding op het perceel van indiener in de kansenkaart ongewijzigd.

Wijzigingen op de kansenkaart

Pagina 43: de lopende ontwikkeling aan de oostzijde van Tricht tussen de Lingedijk en de Linge wordt verwijderd van de kansenkaart.

5. Indiener reactie – djsnummer 2112755

Samenvatting reactie

Op de kansenkaart is een kans voor woningbouwontwikkeling aangegeven. Tevens is er een kans voor alternatieve auto-ontsluiting richting de N327 aangegeven.

Indiener maakt ernstig bezwaar tegen de voorgestelde alternatieve auto-ontsluiting richting de N327. De getekende ontsluiting heeft zeer grote consequenties voor alle aanliggende bedrijven. Het splitst nagenoeg alle percelen zodat van een efficiënte bedrijfsvoering geen sprake meer kan zijn. Het knipt letterlijk het gebied op, er zal sprake zijn van sluipverkeer en een goede uitbreiding van het dorp is dan niet meer mogelijk. Als er al sprake moet zijn van een rondweg die doorgetrokken moet worden naar de N327 dan ligt de ontsluiting via de Krugerstraat veel meer voor de hand.

Standpunt gemeente

De Kansenkaart is opgesteld om de ambities uit de Omgevingsvisie West Betuwe uit te werken voor de kern Tricht. De Kansenkaart geeft kansen aan in en rondom Tricht die op basis van de Kansenkaart mogelijk in ontwikkeling kunnen worden genomen.

Een opgave in de kansenkaart bij het thema 'Mobiliteit en bereikbaarheid' is het verminderen van het verkeer op de Lingedijk in verband met de verkeersveiligheid en de doorstroming op de Lingedijk. Een verlenging van de Hooglandscheweg richting de overzijde van de Linge richting Geldermalsen kan een oplossing bieden.

De kansenkaart geeft een mogelijke oplossing voor de verkeersintensiteit en verkeersonveilige situatie op de Lingedijk tussen Tricht en Buurmalsen. Nader onderzoek is nodig om te bepalen hoe de kans voor een betere ontsluiting van Tricht concreet wordt ingevuld. Dit nader onderzoek is geen onderdeel van de kansenkaart. Omdat een ontsluiting via de westzijde van Tricht een mogelijke oplossing kan zijn voor de verkeersproblemen op de Lingedijk, is dit opgenomen op de Kansenkaart. De Kansenkaart geeft ontwikkelingen weer voor de langere termijn.

Wijzigingen op de kansenkaart

Geen.

6. Indiener reactie – djumanummer 2112759

Samenvatting reactie

Indiener reageert specifiek op de voorgestelde inbreidingslocatie rondom het dorpshuis. Indiener kan zich vinden in woningbouw op deze locatie, mits:

- aansluit bij het bestaande bouwvolume
- landschappelijk wordt ingepast
- en rekening houdt met de directe omgeving.

Indiener deelt zijn zorgen over woningbouw op deze locatie en wel om de volgende redenen:

a. Behoud van bestaande bomen en groene waarde

Op het perceel staan oude, beeldbepalende bomen die een belangrijke ecologische en ruimtelijke functie vervullen. Deze bomen maken onderdeel uit van de openbare ruimte. Ze dragen bij aan biodiversiteit, schaduw en de leefbaarheid van de dorpskern. Verzoek: neem het behoud van deze bomen als uitgangspunt bij elke planvorming.

b. Ruimtelijke logica: beperkt tot bestaand bebouwd oppervlak

Op de locatie staat momenteel het gebouw van de voormalige kinderopvang, dat reeds een zekere bebouwingsmassa vertegenwoordigt. Indiener vindt een kleinschalige herontwikkeling ter vervanging of transformatie van dit gebouw, binnen het bestaande bouwoppervlak passend.

Verdere uitbreiding of verdichting daarbuiten zou echter een negatieve impact hebben op het ruimtelijke evenwicht en leefklimaat van de omwonenden – zeker wanneer het ten koste gaat van de groene omgeving. Eventuele uitzondering zou kunnen zijn als er wordt uitgebreid in de richting van de Prins Johan Frisoplaats. Verzoek: Beperk eventuele bouwplannen tot het oppervlak dat nu reeds bebouwd is met de kinderopvang, en behoud de omliggende groene ruimte als visuele en functionele buffer richting de omgeving.

c. Privacy van omwonenden

De locatie grenst direct achtertuinen van verschillende omwonenden. Meerlaagse bebouwing op deze plek zou leiden tot directe inkijk en een aantasting van de woonkwaliteit. In de kansenkaart staat dat nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig moeten

worden ingepast in de bestaande omgeving.

Verzoek: beperk de bouwhoogte waarmee direct zicht van etages op achtertuinen wordt voorkomen, passend bij de schaal van de directe omgeving.

Standpunt gemeente

Bij het in ontwikkeling nemen van deze locatie krijgen de omwonenden de gelegenheid om te reageren op de woningbouwplannen. De indiener is dan in de gelegenheid om te reageren en opmerkingen te geven. Bij het in ontwikkeling nemen van een inbreidingslocatie wordt rekening gehouden met de omliggende woningen en het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

Wijzigingen op de kansenkaart

Geen.

7. Indiener reactie – djumanummer 2112761

Samenvatting reactie

Op de kaarten op pag. 21 en 23 staat deze aangeduid als 'Fruitteelt in het hart van het dorp, herkenbaar lommerrijk element' en op de kaart op pag. 43 'Kansen voor een dorpspark' en 'Kansen voor waterberging'. Indiener vindt dit een passende bestemming en wel om de volgende redenen:

- Woningbouw op deze locatie is niet passend omdat deze niet goed kan worden ontsloten.
- De huidige boomgaard kan als dorpspark uitstekend dienst doen als een groen hart, een groene long in het dorp Tricht. De ontsluiting voor wandelaars kan prima worden gerealiseerd aan de zuidzijde langs de huidige ontsluiting en aan de westzijde langs het bestaande voetpad naar de Donkere Gaard.
- Wellicht kan de bestaande boomgaard worden getransformeerd tot een hoogstamboomgaard waarmee deze locatie als (historische) boomgaard behouden wordt en het dorpspark naast een functie voor groen, verkoeling en recreatie tevens een educatieve functie gaat vervullen.
- Tevens kan deze locatie dienstdoen als waterberging door hier een stukje bodemverlaging toe te passen, zodat wateroverlast in de wijk ten westen van deze boomgaard tot het verleden kan behoren.

Aanvullend op bovenstaande wil indiener in gesprek met de gemeente over de volgende elementen:

- Indiener houdt nu op onze locatie een klein aantal hobbydieren, d.w.z. schapen, geiten een paar varkens en enkele koeien. Dieren hebben een attractieve waarde voor het bezoek van een parkje en indiener wil meewerken aan het beschikbaar stellen van onze dieren voor deze functie. Indiener denkt aan een inrichting van het gebied waarbij tussen de beide eerder genoemde ontsluitingen een voetpad wordt aangelegd aan de westzijde van het perceel. Hier kunnen mensen de hond uitlaten en kunnen mensen gebruik maken van het park die geen contact met dieren op prijs stellen. Vervolgens kan de rest van het perceel wordt omheind zodat hier dieren kunnen lopen. Indiener zorgt voor deze dieren, verzorgen deze en zorgen met deze dieren voor het onderhoud van dit deel van het parkje. Middels klaphekjes, overstapplekken en/of wildroosters kan het gebied met wandelpaden betreedbaar zijn voor mensen waarbij toch de dieren binnen de omheining gehouden worden.
- Eventueel bestaat de mogelijkheid langs de noordzijde naar de Nieuwsteeg een derde ontsluiting te creëren. Dit zou dan gecombineerd kunnen worden met

plannen voor sloop, herbouw en bestemmingswijziging, waarover we al met de gemeente in gesprek zijn. We zijn eventueel bereid daarvoor een strook aan de gemeente te verkopen voor dit doel. Of als alternatief is wellicht een combinatie te maken met het calamiteitenpad van ProRail.

Standpunt gemeente

De suggesties voor het inrichten van de percelen op de kaarten op pag. 21 en 23 aangeduid als 'Fruitteelt in het hart van het dorp, herkenbaar lommerrijk element' en op de kaart op pag. 43 'Kansen voor een dorpspark' en 'Kansen voor waterberging', zijn een goed voorbeeld van een mogelijke invulling van het gebied. De gemeente is geen eigenaar van deze locatie. De suggesties van indiener worden aan de eigenaar van de gronden doorgegeven. Het is aan de huidig eigenaar om de ideeën van indiener te betrekken bij de planvorming.

De sloop, herbouw en bestemmingswijziging van het perceel van de indiener grenst aan de noordzijde van de percelen die op de kansenkaart Tricht zijn aangeduid als 'kansen voor een dorpspark' en 'kansen voor waterberging'.

Ter plekke is (verouderde) bedrijfsbebouwing aanwezig. Over inbreidingslocaties vermeldt de kansenkaart het volgende:

Inbreidingslocaties zijn kansrijk als deze:

- niet zijn gelegen binnen hinderzones en bestaande bedrijfsactiviteiten niet of zo min mogelijk belemmeren.
- historische structuren en elementen niet verstoren.
- de kernstructuur (interne samenhang, besturingsstructuur, groenstructuur, infrastructuur, voorzieningen) ondersteunen, verbeteren of versterken.
- bijdragen aan de relatie van de kern met haar omgeving.
- Kwantitatief of kwalitatief bij kunnen dragen aan de opgave van wonen, maatschappelijke voorzieningen of bedrijvigheid.
- bijdragen aan het verbeteren en/of het versterken van de beeldkarakteristiek van de kern en haar beleving.

Aan de noordzijde van de percelen van indiener ligt een bedrijventerrein. In het geldend omgevingsplan is op de percelen van het bedrijventerrein bedrijvigheid mogelijk in milieucategorie 3.1. De richtafstand voor deze vorm van bedrijvigheid bedraagt 50 meter. Binnen deze afstand is geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De richtafstand ligt deels over de percelen van de indiener.

Op basis van de Kansenkaart zijn voor Tricht de volgende maatregelen geformuleerd:

- Het onderzoeken, prioriteren en agenderen van verkeerskundige oplossingen
- Het mogelijk maken van minimaal 50 woningen voor 2030.
- Een ontwikkeling tot en met 5 woningen alleen als wenselijk te beoordelen indien het inbreiding of herontwikkeling van bestaande bebouwing in het buitengebied betreft.

Door het bedrijventerrein zijn de mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woningen beperkt. Inbreidingslocaties met minder dan vijf woningen zijn niet op de Kansenkaart aangeduid. Om te beoordelen of het verzoek wenselijk is, moet het op verschillende aspecten worden onderzocht. Daarom wordt het perceel nu niet als kans opgenomen op de Kansenkaart.

Wijzigingen op de kansenkaart

Geen.

8. Indiener reactie – djumanummer 2112763*Samenvatting reactie*

Tricht telt 725 woningen. In de woonvisie van de gemeente West Betuwe staat dat Tricht zeer gematigd groeit: 10 woningen erbij, in het versnellingsscenario op termijn misschien zelfs 60 woningen. Bij de kansenkaart-publicatie werd '50 woningen tot 2030' genoemd. Nog steeds heel gematigde groei. In de Kansenkaart-vragenlijst werd gevraagd: waar zou u willen dat gebouwd wordt op de lange termijn? Noordwest, tussen de bestaande huizen en de nieuwe randweg, of Zuidwest, tussen Middelweg en Lingedijk? Ik koos voor noordwest: een logische plek.

Indiener is stomverbaasd over de Kansenkaart. Op maar liefst vier grote bouwlocaties aan de randen van Tricht kan gebouwd worden. Dit is niet de bedoeling van de kansenkaart en van het door inwoners van Tricht gemaakte Dorpsplan Tricht in 2014 en de Kernagenda Tricht (1e versie) uit 2022. Bouwen voor de inwoners van het dorp was de wens. Indiener is van mening dat het omvormen van Tricht tot een groeikern, met extra opvang van inwoners uit de hele regio, niet de bedoeling is van de Kansenkaart.

Indiener heeft de volgende bezwaren tegen de in de kansenkaart aangewezen plekken voor woningbouw:

- De Groeneweg. Een grote wijk is ingetekend, volledig in een fruitboomgaard. De gemeente wilde een paar jaar geleden in de zuidhoek van die plek de nieuwe basisschool voor Tricht en Buurmalsen bouwen. De provincie stak er een stokje voor: dit stukje buitengebied is landschappelijk te waardevol, daar mag niet gebouwd worden. Nu staat deze locatie WEL op de kaart als woningbouwplek. Omdat de locatie als landschappelijk waardevol is aangemerkt, vraagt indiener zich af of woningbouw hier wel mogelijk is.
- Westrand van het dorp, ten noorden van Middelweg. De gemeente overweegt vergunning te geven aan een pioenrozenkweker voor het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen. Er is veel protest tegen uit de westkant van het dorp. Op de kansenkaart is een flink deel van de teelt-zone van de pioenrozenkweker omgevormd tot een grote woonwijk. De weerstand hiertegen zal zeer groot zijn, gezien de genoemde weerstand tegen de teeltondersteunende voorzieningen van de pioenrozen-kweek. Omdat dit stuk buitengebied zeer gewaardeerd wordt als waardevol open gebied.
- Aan het idyllische stukje Lingedijk ten westen van het dorp verschijnt een grote woonwijk, nota bene gebouwd om het prachtige wiel met oude knotwilgen, dat tegen de dijk aanligt. Dit tast het Lingelandschap fundamenteel aan.
- Een 2 km lange nieuwe weg tussen Tricht-West en Geldermalsen-West, inclusief een extra Lingebrug voor autoverkeer doorkruist een prachtig mooi stukje Lingedijk en neemt daarmee een hap uit een van de mooiste stukjes van het Lingelandschap. De oostelijke entree van landgoed Marienwaerd wordt opgeofferd aan de auto. Een geweldig mooie, brede uiterwaard van de Linge, vol met fruitbomen, wordt opgeofferd. Een essentieel deel van het parcours van de Bloesemtocht wordt doorsneden. De extra auto's die over deze nieuwe weg gaan rijden, rijden zich vast, als ze verder willen rijden dan Tricht: richting Noord is alleen de smalle Meersteeg beschikbaar, richting oost alleen de smalle Lingedijk. Beide wegen zijn totaal ongeschikt voor grotere verkeersstromen.

Alles bij elkaar verdubbelt het dorp Tricht op termijn in omvang. Dit is niet wat de inwoners van Tricht bedoelden, toen zij in Dorpsplan en Kernagenda vroegen om meer woningen.

In de fruitgaard in het dorp, die al langer in beeld is voor woningbouw, mag volgens de kansenkaart helemaal geen extra woning gebouwd worden. Waarom geen 6 tot 8 losse woningen in het groen, op die plek, gecombineerd met wateropvang?

Oproep: kies voor woningbouw op de locatie Hoekenburg - Hooglandscheweg, één van de ingetekende locaties, naast de al bekende locaties (Hoogeinde en boomgaard langs spoor). Hiermee kan Tricht meer dan voldoende vooruit richting 2040.

Het gaat sinds een paar jaar weer goed met Tricht, na een lange reeks moeilijke jaren vanwege o.a. overlast van het spoor en de spoorwegovergangen.

Laat Tricht niet opnieuw vallen. De charme van het dorp is de kleinschaligheid, de relatief geïsoleerde ligging voor auto's en de fruitbomen rond het dorp. Laat dit niet voorgoed verdwijnen.

Standpunt gemeente

De Kansenkaart is opgesteld om de ambities uit de Omgevingsvisie West Betuwe uit te werken voor de kern Tricht. De Kansenkaart geeft kansen aan in en rondom Tricht die op basis van de Kansenkaart mogelijk in ontwikkeling kunnen worden genomen. De Kansenkaart geeft niet aan wanneer de locaties in ontwikkeling worden genomen. Dat is aan de eigenaar van de gronden. De Kansenkaart geeft dus een beeld van de ontwikkeling van Tricht op de lange termijn. Een kans op de Kansenkaart kan ook niet worden benut, dat hangt mede af van de bereidwilligheid van de eigenaar van de gronden om tot ontwikkeling over te gaan.

De gemeente heeft de ambitie om tot 2030 ongeveer 2600 woningen, verdeeld over de 26 dorpen en stadjes, te realiseren of in plannen te hebben. Een zorgvuldige inpassing van de woningbouw in het dorpse karakter van alle kernen is belangrijk. Net als de soort woningen en de woningbehoefte. In de kansenkaart Tricht is invulling gegeven van de opgave uit de Omgevingsvisie en de ambitie van de gemeente.

Voor Tricht zijn vier mogelijke kansen voor woningbouw onderzocht.

Voor de toetsing van uitbreidingslocaties is er een matrix opgesteld. Met deze matrix kunnen potentiële ontwikkellocaties buiten de komgrens worden getoetst aan een aantal criteria, namelijk:

- de inpasbaarheid van de toekomstige uitbreiding in het bestaande landschap,
- de inpasbaarheid in de historische structuren van dorp en landschap
- de mate waarin een mogelijke uitbreiding de kernstructuur (bebouwing, infrastructuur en voorzieningen) ondersteunt, verbetert of versterkt.

In paragraaf 6.3 worden de potentiële uitbreidingslocaties omschreven en op hun mogelijkheden beschouwd. Er zijn in- en uitbreidingslocaties aangewezen die kansrijk zouden kunnen zijn voor woningbouw. Dorps bouwen en landschappelijk inpassen is een vereiste.

Zorgen bij de uitbreidingsgebieden bij de bewoners van Tricht hebben overwegend te maken met wensen ten aanzien van behoud van groen en natuurwaarden. Dit is naar voren

gekomen in de onlinevragenlijst. (Bijlage B) Voorwaarde voor bouw van extra woningen is het verbeteren van de bereikbaarheid van Tricht. Het bestaande wegennet en met name de Lingedijk tussen Tricht en Buurmalsen is te druk.

Een opgave in de kansenkaart bij het thema 'Mobiliteit en bereikbaarheid' is het verminderen van het verkeer op de Lingedijk in verband met de verkeersveiligheid en de doorstroming. Een verlenging van de Hooglandscheweg richting de overzijde van de Linge richting Geldermalsen kan een oplossing bieden.

De kansenkaart geeft een mogelijke oplossing voor de verkeersintensiteit en verkeersonveilige situatie op de Lingedijk tussen Tricht en Buurmalsen. Nader onderzoek is nodig om te bepalen hoe de kans voor een betere ontsluiting van Tricht concreet wordt ingevuld. Dit nader onderzoek is geen onderdeel van de kansenkaart. Omdat een ontsluiting via de westzijde van Tricht een mogelijke oplossing kan zijn voor de verkeersproblemen op de Lingedijk, is dit opgenomen op de Kansenkaart. De Kansenkaart geeft ontwikkelingen weer voor de langere termijn.

De kansenkaart vormt het toetsingskader voor het college. De kansenkaart geeft niet aan of kansen daadwerkelijk worden benut. De kansenkaart is tot stand gekomen middels een zorgvuldig participatietraject, waarbij bewoners in de gelegenheid zijn gesteld te reageren op de mogelijke uitbreidingslocaties van Tricht. Bewoners zien in alle uitbreidingsrichtingen kansen voor woningbouw. Locatie II is in de onlinevragenlijst naar voren gekomen door degenen die de vragenlijst hebben ingevuld, als mogelijke locatie voor woningbouw.

Wijzigingen op de kansenkaart

Geen.

9. Indiener reactie – djumanummer 2112765

Samenvatting reactie

Indiener heeft de kansenkaart Tricht en de reactie van de bewoners naast elkaar gelegd en dit roept de volgende vraag op. In de kansenkaart wordt gesproken over vier kansen voor uitbreidingslocaties (zie bijlage). In de resultaten van de vragen die bewoners konden beantwoorden zijn slechts twee woningbouwlocaties weergegeven.

Indiener vraagt zich af waarom de locaties II en IV niet meer worden vernoemd? Zijn deze mogelijke uitbreidingslocaties vervallen? Er zijn toch een behoorlijk aantal bewoners die aangegeven hebben locatie II als mogelijke locatie te zien.

Standpunt gemeente

In de onlinevragenlijst zijn de locaties I en III opgenomen. Naar aanleiding van de resultaten van de onlinevragenlijst en het opstellen van de kansenkaart Tricht zijn twee nieuwe mogelijke locaties voor woningbouw in de kansenkaart opgenomen. Dit zijn de locaties II en IV, gelegen aan de west- en aan de oostzijde van Tricht.

Wijzigingen op de kansenkaart

Geen.

10. Indiener reactie – djumanummer 2112768

Samenvatting reactie

Met dit schrijven maakt indiener bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen voor woningbouw op het gebied tussen de Lingedijk en de Middelweg te Tricht.

1. Aantasting groen en natuurwaarden
De locatie betreft een waardevol perenboomgaard die al generaties lang deel uitmaakt van het landschap langs de Lingedijk. Dit groene lint is van groot ecologisch, cultuurhistorisch en recreatief belang. Door de kap van de bomen verdwijnt een belangrijk leefgebied voor vogels, insecten en andere diersoorten, en raakt de biodiversiteit beschadigd.
2. Verstoring landschappelijk karakter
De Lingedijk is een herkenbaar en karakteristiek dijklint met agrarische en groene open ruimten. De bouw van woningen op deze plek zal leiden tot een onherstelbare verstoring van het traditionele coulisselandschap, waardoor de streekbinding van bewoners en bezoekers afneemt.
3. Vermindering privacy en woonkwaliteit
De nieuw te bouwen woningen zullen direct uitzicht hebben op achtertuinen, waardoor de privacy ernstig wordt beperkt. De overgang van open boomgaard naar bebouwing leidt tot toename van inkijk en geluidshinder, wat de woon- en leefkwaliteit negatief beïnvloedt.
4. Daardoor dalende woningwaarde
Door bovengenoemde veranderingen en het verlies aan groen en privacy, zal de marktwaarde van mijn woning, en die van omwonenden, aanzienlijk dalen. Een dergelijk waardeverlies brengt financiële schade met zich mee.
5. Verkeersveiligheid en ontsluitingsweg
In de plannen is een ontsluitingsweg voorzien die aansluit op de Middelweg. Dit zal leiden tot een toename van motorvoertuigen en zorgt voor een ongewenste verkeersdruk. Met name jongeren die dagelijks op weg zijn naar het nabijgelegen voetbalveld, zullen een gevaarlijkere route moeten volgen. De toegenomen verkeersintensiteit verhoogt het risico op ongevallen.
6. Gevaar door pesticiden gebruik in naburige pioenrozenkwekerij
Het naastgelegen perceel wordt binnenkort gebruikt voor pioenrozenkweek, waarbij intensief gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. De uitstoot van deze stoffen vormt een risico voor de gezondheid van toekomstige bewoners en omwonenden, in strijd met het voorzorgsprincipe uit de Omgevingswet.
7. Geluidsoverlast tijdens en na de bouw
De bouwwerkzaamheden zullen leiden tot langdurige geluidshinder door machines, transportbewegingen en sloopwerken. Ook na oplevering van de woningen zal het toegenomen verkeer en de aanwezigheid van bewoners extra geluid produceren, wat de leefomstandigheden vervuult.
8. Waardering van cultureel erfgoed
De perenboomgaard is niet alleen ecologisch waardevol, maar ook onderdeel van het cultureel erfgoed van de streek. Door de plannen gaat een historisch landschap verloren, waarmee een stukje regionale identiteit en traditie verdwijnt.

9. Strijd met de Provinciale Omgevingsverordening Gelderland De voorgenomen bouwplannen zijn in strijd met verschillende bepalingen uit de Provinciale Omgevingsverordening Gelderland (vastgesteld op 22 oktober 2018): 10. Landschapskwaliteit (artikel 5.3): het plangebied maakt deel uit van het groenblauwe netwerk en is aangemerkt als gebied met hoge landschapswaarde. Bebouwing is hier slechts toegestaan als de karakteristieke landschapselementen blijven behouden. De kap van de boomgaard en het aantasten van het coulisselandschap overschrijden deze grens. 11. Ecologie en biodiversiteit (artikel 5.4): in het gebied liggen ecologische verbindingzones en habitattypen die beschermd zijn. Er ontbreekt een ecologische beoordeling en maatregelen om verstoring tijdens aanleg en exploitatie te beperken, wat de verordening vereist. 12. Waterhuishouding (artikel 4.1): de toename van verhard oppervlak zonder voldoende waterberging leidt tot hogere afvoersnelheden en overbelasting van bestaande watergangen langs de dijk. 13. Agrarische bodem (artikel 6.3): de boomgaard is opgenomen als waardevolle landbouwgrond. Transformatie naar woningbouw is niet toegestaan zonder aantoonbaar beter alternatief en behoud van bodemkwaliteit. 14. Verkeer en vervoer (artikel 7.2): een nieuwe ontsluitingsweg binnen bestaande dijkstructuren moet aantonen dat verkeersveiligheid en –afwikkeling niet leiden tot overbelasting van lokale wegen. Er is geen verkeersstudie over de toename van verkeer en de consequenties voor kwetsbare weggebruikers. Conclusie en verzoek Gelet op de bovengenoemde significante bezwaren vraag ik u dringend om de bouwplannen niet vast te stellen.	<i>Standpunt gemeente</i> De Kansenkaart is opgesteld om de ambities uit de Omgevingsvisie West Betuwe uit te werken voor de kern Tricht. De Kansenkaart geeft kansen aan in en rondom Tricht die op basis van de Kansenkaart mogelijk in ontwikkeling kunnen worden genomen. De Kansenkaart geeft niet aan wanneer de locaties in ontwikkeling worden genomen. Dat is aan de eigenaar van de gronden. De Kansenkaart geeft dus een beeld van de ontwikkeling van Tricht op de lange termijn. Een kans op de Kansenkaart kan ook niet worden benut, dat hangt mede af van de bereidwilligheid van de eigenaar van de gronden om tot ontwikkeling over te gaan. De gemeente heeft de ambitie om tot 2030 ongeveer 2600 woningen, verdeeld over de 26 dorpen en stadjes, te realiseren of in plannen te hebben. Een zorgvuldige inpassing van de woningbouw in het dorpse karakter van alle kernen is belangrijk. Net als de soort woningen en de woningbehoefte. In de kansenkaart Tricht is invulling gegeven van de opgave uit de Omgevingsvisie en de ambitie van de gemeente. Voor Tricht zijn vier mogelijke kansen voor woningbouw onderzocht. In paragraaf 6.3 worden de potentiële uitbreidingslocaties omschreven en op hun mogelijkheden beschouwd. Er zijn in- en uitbreidingslocaties aangewezen die kansrijk zouden kunnen zijn voor woningbouw. Dorps bouwen en landschappelijk inpassen is een vereiste.
---	--

Zorgen bij de uitbreidingsgebieden hebben overwegend te maken met wensen ten aanzien van behoud van groen en natuurwaarden. Voorwaarde voor bouw van extra woningen is het verbeteren van de bereikbaarheid van Tricht. Het bestaande wegennet en met name de Lingedijk tussen Tricht en Buurmalsen is te druk.

Een opgave in de kansenkaart bij het thema 'Mobiliteit en bereikbaarheid' is het verminderen van het verkeer op de Lingedijk in verband met de verkeersveiligheid en de doorstroming. Een verlenging van de Hooglandscheweg richting de overzijde van de Linge richting Geldermalsen kan een oplossing bieden.

De kansenkaart geeft een mogelijke oplossing voor de verkeersintensiteit en verkeersonveilige situatie op de Lingedijk tussen Tricht en Buurmalsen en de Kansenkaart geeft ontwikkelingen / kansen aan voor de langere termijn. Nader onderzoek is nodig om te bepalen hoe de kans voor een betere ontsluiting van Tricht concreet wordt ingevuld. Dit nader onderzoek is geen onderdeel van de kansenkaart. Omdat een ontsluiting via de westzijde van Tricht een mogelijke oplossing kan zijn voor de verkeersproblemen op de Lingedijk, is dit opgenomen op de Kansenkaart.

De kansenkaart vormt het toetsingskader voor het college. De kansenkaart geeft niet aan of kansen daadwerkelijk worden benut. De kansenkaart is tot stand gekomen middels een zorgvuldig participatietraject, waarbij bewoners in de gelegenheid zijn gesteld te reageren op de mogelijke uitbreidingslocaties van Tricht. Bewoners zien in alle uitbreidingsrichtingen kansen voor woningbouw. Locatie II is in de onlinevragenlijst naar voren gekomen door degenen die de vragenlijst hebben ingevuld, als mogelijke locatie voor woningbouw.

Onderdeel van de kansenkaart is de gebiedsanalyse. In deze analyse zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van Tricht omschreven. Ook het beleid van de provincie met betrekking tot landschap en het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente is hierbij in beeld gebracht. Pagina 21 van de kansenkaart bevat de weergave van de stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van Tricht. Randvoorwaarde bij het in ontwikkeling brengen van mogelijke locaties voor woningbouw is het landschappelijk inpassen van bebouwing. Bij het opstellen van de kansenkaart is dus rekening gehouden met de landschappelijke waarde van de gronden rondom Tricht en de groen- en natuurwaarden.

Bij het in ontwikkeling brengen van een locatie naar woningbouw moet rekening worden gehouden met verschillende aspecten, onder andere de omliggende bebouwing, de waterhuishouding, verkeer en vervoer, de bodem, ecologie en biodiversiteit en geluid. Hiernaar wordt dan onderzoek gedaan, zodat duidelijk wordt of het woningbouwplan uitvoerbaar is. Een onderzoek naar de haalbaarheid van een ontwikkeling is geen onderdeel van de kansenkaart.

Wijzigingen op de kansenkaart

Geen.

11. Indiener reactie – djumanummer 2112770

Samenvatting reactie

Indiener is van mening dat wonen en werken, daar waar nodig, naast elkaar moeten kunnen plaatsvinden. Wanneer het gaat over kansen voor Tricht, lijkt het indiener een goede zaak dat de ruimte daarvoor gevonden wordt aan de westzijde van de Hooglandscheweg/wetering zodat de agrarische activiteiten, voornamelijk fruitteelt, aan de oostzijde van de wetering doorgang kan vinden.

Standpunt gemeente

Bij het in ontwikkeling nemen van een locatie moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van boomgaarden en de bijbehorende spuitzone. Bestaande bedrijvigheid kan dan ongehinderd worden voortgezet.

Wijzigingen op de kansenkaart

Geen.

12. Indiener reactie – djumanummer 2112777

Samenvatting reactie

De reactie van indiener heeft betrekking op een perceel aan de Dr. v.d. Willigenstraat 1 en 3, waarop zich achter de woning meerdere schuren bevinden. Deze schuren zijn in het verleden (ca. 1950-2000) gebruikt als bedrijfsgebouwen van een fruitbedrijf, maar hebben sinds de wijziging van het bestemmingsplan hun functie verloren. De schuren zijn sindsdien verouderd en buiten gebruik geraakt. Indiener ziet graag de mogelijkheid om het perceel te splitsen en op de vrijkomende ruimte, na sloop of transformatie van de schuren, één of meerdere nieuwe woningen te realiseren.

Verzoek tot ontsluiting en planologische medewerking

Voor een verantwoorde herontwikkeling is een goede ontsluiting naar de openbare weg noodzakelijk. Indiener ziet hiervoor de volgende opties:

- Realisatie van een ontsluitingsweg naar de Prins Johan Frisoplaats, parallel aan het bestaande achterpad dat toegang biedt tot de schuren en tuinen van Dr. v.d. Willigenstraat 5 t/m 27;
- Verbreding van het bestaande achterpad;
- Zelfstandige ontsluiting via aankoop van een deel (of geheel) van het perceel kadastraal nr. 79, indien mogelijk.

Indiener verzoekt om bij de uitwerking van de Kansenkaart en de verdere planvorming voor het gearceerde gebied met SD-aanduiding (zie pagina 43 van het document) rekening te houden met deze ontsluitingsmogelijkheden en de wens tot herontwikkeling van het perceel.

Belang en participatie

Indiener is directe belanghebbende en burens van het op de Kansenkaart gearceerde gebied. Indiener wil graag actief betrokken worden bij de verdere uitwerking van de plannen voor dit deel van Tricht en verzoekt om de wensen en ideeën mee te nemen in het vervolgproces. Dit past binnen het participatieproces zoals beschreven in hoofdstuk 2 van de Kansenkaart.

Standpunt gemeente

Bij het in ontwikkeling nemen van deze locatie worden de omwonenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de voorgestelde ontwikkeling. Dan wordt ook bekeken of het

verzoek van de indiener bij deze ontwikkeling kan worden betrokken. Aan het verzoek van indiener wordt dus gevolg gegeven.

Als een kans uit de Kansenkaart in ontwikkeling wordt genomen, hebben omwonenden de gelegenheid om te reageren op het plan. Dat geldt dan ook voor de indiener van de reactie.

Wijzigingen op de kansenkaart

Geen.

13. Indiener reactie – djumanummer 2112784

Samenvatting reactie

In de kansenkaart is de volgende locatie als een van de uitbreidingslocaties genoemd: Locatie IV: Ten oosten van de Hooglandscheweg en ten noorden van de Groeneweg. De betreffende locatie behoort geografisch gezien echter tot de kern Buurmalsen. Het heeft indiener verbaasd in de kansenkaart te moeten lezen dat deze locatie als een van de uitbreidingslocaties van de kern Tricht wordt gezien, zonder dat Buurmalsen hierin is gekend.

Indiener is niet per definitie tegen het aanwijzen van het betreffende gebied voor woningbouw, maar kan niet overzien wat het noemen van deze locatie op de kansenkaart van Tricht voor eventuele toekomstige woningbouw ten behoeve van de kern Buurmalsen betekent. Afgezien hiervan vindt indiener het een heel vreemde gang van zaken dat zonder de inwoners van Buurmalsen daarin te kennen de betreffende locatie in de kansenkaart op te nemen als toekomstige woningbouwlocatie.

Indiener verzoekt het college om de kansenkaart Tricht voorlopig niet vast te stellen, maar eerst in gesprek te gaan met de dorpsraad/inwoners van Buurmalsen over het aanwijzen van de betreffende locatie als potentiële plek voor woningbouw.

Standpunt gemeente

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. De Kansenkaart kent geen harde plangrens. Ook het gebied aan de oostzijde van Tricht, dat direct aan de kern Tricht grenst, is daarom betrokken bij de kansenkaart Tricht. Dit heeft tot gevolg dat gronden die kadastraal horen bij de kern Buurmalsen, onderdeel uitmaken van de kansenkaart Tricht.

De kansenkaart vormt het toetsingskader voor het college. De kansenkaart geeft niet aan of kansen daadwerkelijk worden benut. De kansenkaart is tot stand gekomen middels een zorgvuldig participatietraject, waarbij bewoners in de gelegenheid zijn gesteld te reageren op de mogelijke uitbreidingslocaties van Tricht. De bewoners van Tricht zien in alle uitbreidingsrichtingen kansen voor woningbouw.

Bij het in ontwikkeling nemen van locatie IV worden de bewoners van Buurmalsen en de dorpsraad van Buurmalsen betrokken.

Wijzigingen op de kansenkaart

Geen.

14. Indiener reactie – djumanummer 2112785

<i>Samenvatting reactie</i>
Op pagina 43 ziet indiener dat in de boomgaard in de dorpskern (achter de Bulkstraat) een kans gezien wordt voor een dorpspark met een waterberging. Indiener staat hier zeer positief tegenover, en vinden dit een uitstekend plan. In Bijlage B van de Kansenkaart Tricht staat op de kaart in paragraaf 3.4 dat er een lopende ontwikkeling is en dat er een principe verzoek in behandeling is. Dit lijkt tegenstrijdig met de kans voor het park.
<i>Standpunt gemeente</i>
Bijlage B van de kansenkaart is de rapportage over de resultaten van de vragenlijst. De vragenlijst is online geplaatst in september 2024 en gaf de bewoners van Tricht de mogelijkheid om input te leveren voor de kansenkaart. In de onlinevragenlijst is de inventarisatie van Tricht opgenomen. De inventarisatie is terug te vinden in bijlage A. De kansenkaart is opgesteld op basis van de inventarisatie van de kern, de input uit de vragenlijst (bijlage B) en de input van de vakspecialisten over de opgaven uit de Omgevingsvisie. Uit de inventarisatie blijkt dat de gemeente een principeverzoek heeft ontvangen voor de boomgaard in de dorpskern. De gemeente heeft op basis van de inventarisatie, de input van de onlinevragenlijst en de opgaven uit de Omgevingsvisie afgewogen dat voor de boomgaard in de dorpskern een kans ligt voor een dorpspark met waterberging. De kansenkaart vormt het toetsingskader voor het college. Het college is in staat om op basis van de kansenkaart en de andere beleidskaders van de gemeente, provincie en waterschap, een besluit te nemen op het principeverzoek voor de boomgaard.
<i>Wijzigingen op de kansenkaart</i>
Geen.
15. Indiener reactie – djumanummer 2112787
<i>Samenvatting reactie</i>
Het uiteindelijke resultaat is behoorlijk compleet. Met zorgvuldigheid zijn archeologische, cultuurhistorische en groenaspecten meegenomen in deze Kansenkaart Tricht. De (wettelijk verplichtende) kernkwaliteiten uit de Provinciale Omgevingsverordening zijn via de Streekgids gedeeltelijk in de Kansenkaart opgenomen. 1 Kansen geen beperkingen: Een groot minpunt is, dat naast kansen niet in kaart is gebracht welke beperkingen de bijzondere kwaliteiten in het gebied soms ook met zich meebrengen. Betekent dat, dat de bijzondere kwaliteiten uitsluitend als leuke ideetjes(kansen) worden gezien, waar naar geloven van afgezien kan worden als het even niet goed uitkomt? De teleurstelling dat een kans uiteindelijk niet gerealiseerd kan worden, is dan groot. Er is maar één plek in de Kansenkaart waar een kans ook voorzien wordt van een beperking: "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. Op de Kansenkaart is de zone tussen de Lingedijken en de Linge aangeduid als een zone met kansen voor natuurbeleving langs de Linge. Gebouwde voorzieningen zijn niet passend in deze zone"

Verdere beperkingen, bijvoorbeeld rondom het cultuurhistorische, monumentale en landschappelijk waardevolle Crayestein dan alleen de - verplichte- attentiezone van slechts 50 meter, zijn niet in de Kansenkaart aangetroffen.

Indiener zou graag zien dat gebouwde voorzieningen (zoals teeltondersteunende voorzieningen bij fruitteelt of bloementeelt) over een grotere attentiezone bijvoorbeeld 100-150 meter, niet passend zijn.

Het gebiedje rondom de Sint Pieterkerk aan de Kerkstraat en de Belder zou extra kansen bieden om de specifiek Trichtse identiteit te benadrukken. Maar tegelijkertijd zouden deze kansen ingeperkt moeten worden vanwege de monumentale omgeving.

2 Hooglandscheweg:

Vanuit de landschappelijke invalshoek is indiener het niet eens met de optie om de Hooglandscheweg door te trekken in westelijke richting en vervolgens met een grote boog weer zuidoostelijk naar en over de Lingedijk (ook wel genoemd 't Zand) en met een brug over de Linge naar het industrieterrein in Geldermalsen. Dit is funest voor het landschappelijk waardevolle Lingegebied. Een brug is ook niet in overeenstemming te brengen met uw voornemen: "Gebouwde voorzieningen zijn niet passend in deze zone" Het is dodelijk voor het mooiste stukje Lingedijk dat in Tricht voorhanden is, namelijk 't Zand. Dit kronkelige stuk Lingedijk met passende bescheiden bebouwing is bijna even karakteristiek als de Lingedijk in Acquoy. En misschien nog wel bijzonderder door de aanwezigheid van De Wiel. Een weg daar doorheen leggen, betekent het einde van dit bijzondere stuk landschap en cultuurhistorie. De weg gaat ook dwars door het gebied, waar nu nog het aangezicht van de achterkant van 't Zand en De Wiel ten volle beleefbaar is.

2a Indiener heeft medestanders met betrekking tot het niet doortrekken van Hooglandscheweg.

- Hoeveel Trichtenaren in de enquête hebben een extra ontsluiting van Tricht in deze vorm bepleit? Indiener heeft in het dorp Tricht geen mensen kunnen vinden, die deze extra ontsluiting nodig vinden: Trichtenaren ervaren op dit moment geen enorm ontsluitingsprobleem.
- Indien op de Lingedijk Tricht-Buurmalsen voor fietsers en voor wandelaars veiligheid zou worden geboden, is voor de meeste Trichtenaren voldoende gedaan aan de ontsluiting van Tricht.
- Indiener begrijpt niet dat je tegelijkertijd kiest voor locatie 1 als mogelijke uitbreiding voor woningbouw en door datzelfde gebied een ontsluitingsweg legt.

3 Landgoed Lingedijk Buurmalsen:

Indiener is tegen de bebouwing van de uiterwaard tussen Linge en Lingedijk Tricht-Buurmalsen. Indiener vindt de groene ontwikkeling in de uiterwaard ter plaatse prima. Deze groene ontwikkeling is geheel in overeenstemming met de kernkwaliteiten uit Omgevingsverordening Gelderland. En die groenontwikkeling past perfect in de Kansenkaart. Dat zou ook een prima kans aan de genoemde fiets-wandelzone onder aan de dijk bieden en is in overeenstemming met de kernkwaliteiten uit de Omgevingsverordening Gelderland. De villa's zijn niet in overeenstemming met het bestemmingsplan buitengebied Geldermalsen 2022 én niet in overeenstemming met de beperking uit de Kansenkaart Tricht: "Gebouwde voorzieningen zijn niet passend in deze zone".

Het Landgoed Lingedijk Buurmalsen moet als 'kans' én als 'lopende ontwikkeling' geheel uit de Kansenskaart geschrapt moeten worden. Zeker nu de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het landgoed niet heeft vastgesteld.

Conclusie:

Deze drie kanttekeningen willen wij graag plaatsen:

1 indiener verzoekt om in de Kansenskaart reëel te zijn over mogelijke beperkingen die aan sommige kansen verbonden kunnen zijn. Kunnen er meer beperkingen worden genoemd rondom Crayestein?

1a Is het mogelijk om het gebiedje rond de Pieterskerk nog eens te bekijken of hier extra kansen (en beperkingen) te vinden zijn?

2 Indiener verzet zich tegen het westelijk doortrekken van de Hooglandsche Wetering en oppert kansen voor een veiliger verkeersontsluiting voor langzaam verkeer langs de Lingedijk Buurmalsen-Tricht.

Standpunt gemeente

De reactie op de brief van indiener luidt als volgt:

1. Kansen geen beperkingen

Paragraaf 6.3 bevat de omschrijving van de uitbreidingslocaties. Bij de uitbreidingslocatie is het landschap omschreven en welke impact het landschap heeft op een mogelijke ontwikkeling van de locatie.

De omschrijving van locatie I bevat de volgende tekst over het landschap:

Bij de uitwerking van deze locatie moet rekening gehouden worden met de groene dooradering vanuit het landschap richting de kern. De ontwikkeling moet zo worden ingepast dat het groene karakter behouden blijft. De bestaande bomen en bomenstructuren ten oosten van de locatie moeten behouden blijven.

De ontwikkeling moet qua schaal en structuur aansluiten bij de bestaande situatie en moet een onderdeel van de kern worden. De ontwikkeling vormt deels een nieuwe dorpsrand die in samenhang met de Hooglandscheweg groen ingepast moet worden richting het buitengebied. Bij locatie II geeft de kansenskaart aan dat bij het in ontwikkeling nemen van deze locatie rekening moet worden gehouden met een attentiezone van minimaal 50 meter rondom landgoed Crayestein.

De Kansenskaart is de gebiedsuitwerking voor Tricht van de Omgevingsvisie.

De Kansenskaart 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 Kansenskaart 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.

De Kansenskaart is opgesteld om de ambities uit de Omgevingsvisie West Betuwe uit te werken voor de kern Tricht. De Kansenskaart geeft kansen aan in en rondom Tricht die op basis van de Kansenskaart mogelijk in ontwikkeling kunnen worden genomen. De Kansenskaart geeft niet aan wanneer de locaties in ontwikkeling worden genomen. Dat is aan de eigenaar van de gronden. De Kansenskaart geeft dus een beeld van de ontwikkeling van Tricht op de lange termijn. Een kans op de Kansenskaart kan ook niet worden benut, dat hangt mede af van de bereidwilligheid van de eigenaar van de gronden om tot ontwikkeling over te gaan. De haalbaarheid van de kansen is geen onderdeel van de Kansenskaart.

Bij het in ontwikkeling brengen van een locatie naar woningbouw moet rekening worden gehouden met verschillende aspecten, zoals de omliggende bebouwing, de waterhuishouding, verkeer en vervoer, de bodem, ecologie en biodiversiteit en geluid. Hiernaar wordt dan onderzoek gedaan, zodat duidelijk wordt of het woningbouwplan uitvoerbaar is. Bij het in ontwikkeling brengen van een locatie worden de beperkingen die van toepassing zijn voor de locatie, nader in beeld gebracht. De analyse in de kansenkaart biedt hiertoe een eerste aanzet.

Het gebiedje rondom de Sint Pieterkerk aan de Kerkstraat en de Belder is op de kansenkaart onderdeel van de historische gegroeide kern en linten. Dit gebied kan geen bijdrage leveren aan de zes opgaven uit de Omgevingsvisie en is daarom niet als kans aangeduid op de kansenkaart. Dat betekent echter niet dat er geen mogelijkheden zijn om het gebied te ontwikkelen.

2. Hooglandscheweg

De kansenkaart biedt een mogelijke oplossing aan voor de verkeersintensiteit en verkeersonveilige situatie op de Lingedijk tussen Tricht en Buurmalsen. De kansenkaart is geen programmatische toets. Dit betekent dat nader onderzoek moet uitwijzen hoe de kans voor een betere ontsluiting van Tricht concreet wordt ingevuld. Dit nader onderzoek is geen onderdeel van de kansenkaart. Door het opnemen van de kans voor een mogelijke ontsluiting van Tricht aan de westzijde in de kansenkaart, wordt invulling gegeven aan de opgave uit de Omgevingsvisie.

Bijlage B van de kansenkaart is de rapportage over de resultaten van de vragenlijst. De vragenlijst is online geplaatst in september 2024 en gaf de bewoners van Tricht de mogelijkheid om input te leveren voor de kansenkaart. In de bijlage is de respons te lezen over de opgave Mobiliteit en bereikbaarheid. De bewoners van Tricht hebben hier ook de optie van een nieuwe ontsluitingsroute aan de westzijde van de A2 geopperd.

3. Landgoed Lingedijk Buurmalsen

De gemeenteraad heeft in de vergadering van mei 2025 besloten het bestemmingsplan voor het landgoed aan de Lingedijk in Buurmalsen niet vast te stellen. De kansenkaart wordt hierop aangepast.

Wijzigingen op de kansenkaart

Pagina 43: de lopende ontwikkeling aan de oostzijde van Tricht tussen de Lingedijk en de Linge wordt verwijderd van de kansenkaart.

16. Indiener reactie – djuumanummer 2112789

Samenvatting reactie

Indiener reageert op de plannen voor bebouwing van locatie I (fruitbomenveld Middelweg-Lingedijk) zoals aangegeven op de Kansenkaart Tricht. Indiener heeft bezwaren tegen het verdwijnen van opnieuw een fruitbomenveld langs de Middelweg en de aanleg van een woonwijk op locatie I. Deze bezwaren luiden als volgt:

Algemeen

De gemeente wil dat Tricht een aantrekkelijke plek is voor mensen om zich te vestigen. De nieuwe bewoners kregen kort na de aankoop en verbouwing van hun huis reeds te maken met het verdwijnen van hun uitzicht: de forse boomgaard aan de Middelweg en de Lingedijk, een gebied dat de gemeente heeft aangegeven als locatie II, is gerooid ten

gunste van vervuilende pioenrozenteelt waarbij elk jaar maandenlang gebruikgemaakt wordt van plastic kassen om de pioenrozen te beschermen. Nu dreigt ook de boomgaard achter Middelweg 23 ten prooi te vallen aan de uitbreidingsplannen van de gemeente. Indiener ervaart de bouwplannen voor locatie I als een aanslag op hun woongenot en een nog forsere aantasting van het landschap rondom de Linge en de Middelweg. Indiener uit hierover zijn zorgen in relatie tot de opgaven die de gemeente West Betuwe zich stelt.

Opgave 1: gezonde en leefbare omgeving

Voor de bewoners van de Middelweg en de Lingedijk, met name van hen wier huizen grenzen aan de boomgaard, wordt met de bouw van een woonwijk inbreuk gemaakt op hun rust en woongenot. Het verdwijnen van groen vormt een aanslag op de woonomgeving en daarmee ook op de gezondheid.

Opgave 2: wonen en voorzieningen

De gemeente zegt te willen bouwen onder de voorwaarde dat het open landschap in West Betuwe beschermd wordt. Indiener is van mening dat het bouwen op deze locatie afbreuk doet aan het karakter en de uitstraling van het landschap.

Opgave 3: mobiliteit en bereikbaarheid

Het beoogde gebied is verkeerskundig slecht ontsloten. De Lingedijk is reeds te druk en moet worden ontlast. Meer bewoning op deze plek zorgt linksom of rechtsom voor een grotere drukte op de Lingedijk. Daarnaast is het onwenselijk dat de Middelweg drukker wordt. Dit is al een relatief onveilige, smalle weg waar automobilisten elkaar moeten passeren over het fietspad (waarover ook wandelaars moeten bewegen). Dit fietspad is de aangewezen route naar de sportvelden, die nog onveiliger wordt. Bovendien voert de Middelweg dwars door de Trichtse bebouwde kom. Dit leidt tot extra overlast en gevaar voor de bewoners van de oude kern).

Opgave 5: goede balans tussen natuur, landschap, cultuurhistorie, toerisme en buitenleven

De gemeente wil dat Tricht aantrekkelijk blijft voor nieuwe inwoners. Het steeds maar verder verkleinen van de groene functie dient deze wens niet. Daarnaast stelt de gemeente dat zij de uitstraling van fruitregio wil blijven benutten. Ook deze opgave wordt niet ondersteund door het rooien van meerdere boomgaarden vlak bij elkaar.

Opgave 6: energie en klimaat

De gemeente zegt zich in te willen zetten om klimaatverandering tegen te gaan. Deze doelstelling wordt niet gediend door de kap van een fruitbomenveld en de bouw van een woonwijk.

Opgave 7: natuur, cultuur en recreatie

Door bebouwing op deze plek worden de landschappelijke waarden van de Linge ernstig aangetast. Bebouwing is in strijd met de opgave die de gemeente zichzelf stelt om de natuur- en cultuurhistorische waarden langs de rivier de Linge 'volop beleefbaar' te maken. De uitstraling van het gebied wordt aangetast door hier een woonwijk te vestigen (en deze is reeds aangetast door de rooi van de boomgaard verderop). Dit maakt de route minder aantrekkelijk voor recreatieve tochten, terwijl de gemeente zegt zich hier sterk voor te willen maken. Bebouwing is bovendien in strijd met de provinciale Omgevingsverordening, die strikte kernkwaliteiten voor dit landschappelijk waardevol gebied beschrijft. Deze moet de gemeente navolgen.

Bovenstaande argumenten sterkt indiener in zijn mening dat dit perceel ongeschikt is voor de bouw van een woonwijk.

Standpunt gemeente

De kansenkaart vormt het toetsingskader voor het college. De kansenkaart geeft niet aan of kansen daadwerkelijk worden benut. De kansenkaart is tot stand gekomen middels een zorgvuldig participatietraject, waarbij bewoners in de gelegenheid zijn gesteld te reageren op de mogelijke uitbreidingslocaties van Tricht. De bewoners van Tricht zien in alle uitbreidingsrichtingen kansen voor woningbouw.

Onderdeel van de kansenkaart is de gebiedsanalyse. In deze analyse zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van Tricht omschreven. Ook het beleid van de provincie met betrekking tot landschap en het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente is hierbij in beeld gebracht. Pagina 21 van de kansenkaart bevat de weergave van de stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van Tricht. Randvoorwaarde bij het in ontwikkeling brengen van mogelijke locaties voor woningbouw is het landschappelijk inpassen van bebouwing. Bij het opstellen van de kansenkaart is dus rekening gehouden met de landschappelijke waarde van de gronden rondom Tricht en de groen- en natuurwaarden.

Bij het in ontwikkeling brengen van een locatie naar woningbouw moet rekening worden gehouden met verschillende aspecten, zoals de omliggende bebouwing, de waterhuishouding, verkeer en vervoer, de bodem, ecologie en biodiversiteit en geluid. Hiernaar wordt dan onderzoek gedaan, zodat duidelijk wordt of het woningbouwplan uitvoerbaar is. Een onderzoek naar al deze aspecten vormt geen onderdeel van de kansenkaart. Verder wordt ook rekening gehouden met de belangen van de omwonenden en worden de omwonenden in de gelegenheid gesteld om te reageren als de locatie in ontwikkeling wordt genomen.

Paragraaf 6.3 van de kansenkaart vermeldt over locatie I het volgende:

De ontwikkelingsrichting van deze locatie loopt vanuit de bestaande stedelijke structuur richting het open landschap aan de westzijde van de locatie tot de lijn van de westelijke erfgrens van Middelweg 35. Bij de uitwerking van deze locatie moet rekening gehouden worden met de groene dooradering vanuit het landschap richting de kern. De ontwikkeling moet zo worden ingepast dat het groene karakter behouden blijft. De bestaande bomen en bomenstructuren ten oosten van de locatie moeten behouden blijven. De ontwikkeling moet qua schaal en structuur aansluiten bij de bestaande situatie en moet een onderdeel van de kern worden. De ontwikkeling vormt deels een nieuwe dorpsrand die in samenhang met de Hooglandscheweg groen ingepast moet worden richting het buitengebied. Voor heel Tricht geldt dat de ontsluiting met autoverkeer een probleem is ten gevolge van een overbelasting van de Lingedijk. Dit zal opgelost moeten worden voor er ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Door het opstellen van de kansenkaart en hiermee het uitwerken van de Omgevingsvisie van de gemeente West Betuwe is sprake van een goede balans tussen natuur, landschap, cultuurhistorie, toerisme en buitenleven. De Kansenkaart richt zich uitsluitend op de ruimtelijke mogelijkheden die invulling kunnen geven aan de ambities die uitgesproken zijn in de Omgevingsvisie West Betuwe. Omdat de opgave 'Landbouw' voornamelijk gericht is op het buitengebied en de Kansenkaart zich richt op de kern is de opgave 'Landbouw' niet opgenomen op de Kansenkaart.

Bij het in ontwikkeling brengen van een locatie moet rekening worden gehouden met de bestaande landschapswaarden. Dit staat vermeld in de Kansenskaart.

Wijzigingen op de kansenskaart

Geen.

17. Indiener reactie - djumanummer 2112790

Het gaat om het landgoed Crayestein en de bijbehorende cultuurgronden met een totaaloppervlakte van ruim 5 hectare en een fruitteeltbedrijf. Dit bedrijf was oorspronkelijk onderdeel van het landgoed Crayestein en grenst aan het aangekochte landgoed.

Bij het bestuderen van de kansenskaart heeft indiener geconstateerd dat een verbinding tussen de Hooglandscheweg en de N327 via een nieuwe passage over de Linge een kans vormt op de Kansenskaart. De indiener is hiervan geschrokken omdat het voorgestelde tracé de landerijen aan de Middelweg volledig zal doorsnijden. Dit heeft gevolgen voor de bedrijfsvoering, maar ook voor andere bedrijven die gesitueerd zijn tussen de Middelweg en de Lingedijk.

Indiener vraagt zich af wat nut en noodzaak is van een dergelijke verbinding in relatie tot de aantasting van het landschap en de daarin liggende cultuurgronden. Het verkeer kan worden afgewikkeld aan de noordzijde van het dorp Tricht, waardoor de doorsteek naar de N327 niet noodzakelijk is. Vooral landschappelijk zal de nieuwe weg een enorme impact hebben.

Indiener is voor het benutten van de bestaande weg 'Steenoven' en vandaar uit een doorsteek te maken over de Linge. Dit heeft landschappelijk veel minder impact dan het thans voorgestelde tracé. Een alternatief is het opwaarderen van de Middelweg. Er kan dan een doorsteek meer in oostwaartse richting worden gemaakt.

Indiener heeft grote zorgen over deze voorgestane ontwikkeling, maar is bereid om mee te denken aan alternatieve oplossingen.

Standpunt gemeente

De kansenskaart geeft een mogelijke oplossing voor de verkeersintensiteit en verkeersonveilige situatie op de Lingedijk tussen Tricht en Buurmalsen en de Kansenskaart geeft ontwikkelingen / kansen aan voor de langere termijn. Nader onderzoek is nodig om te bepalen hoe de kans voor een betere ontsluiting van Tricht concreet wordt ingevuld. Dit nader onderzoek is geen onderdeel van de kansenskaart. Omdat een ontsluiting via de westzijde van Tricht een mogelijke oplossing kan zijn voor de verkeersproblemen op de Lingedijk, is dit opgenomen op de Kansenskaart.

Wijzigingen op de kansenskaart

Geen.

18. Indiener reactie – djumanummer 2112791

Indiener heeft kennis genomen van de gepresenteerde kansenskaarten voor de kernen Spijk, Heukelum, Tricht en Haaften. De kaarten geven een helder en inzichtelijk beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en de kansen die binnen de verschillende kernen worden gezien.

Indiener waardeert het dat bij de verdere uitwerking van deze ontwikkelingen het principe water en bodem sturend als uitgangspunt wordt gehanteerd. Dit vormt een belangrijke basis voor een duurzame en toekomstbestendige ruimtelijke inrichting. Daarnaast stelt indiener het op prijs dat ook klimaatadaptatie expliciet aandacht krijgt binnen de plannen. Dit is essentieel om de leefomgeving weerbaar te maken tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Indiener wil graag in gesprek over de randvoorwaarden die van belang zijn voor een verantwoorde ontwikkeling, als een locatie in ontwikkeling wordt genomen. Indiener geeft aan dat sommige locaties nader onderzocht dienen te worden om te beoordelen of deze daadwerkelijk recht doen aan het uitgangspunt van water en bodem als sturend principe.

Standpunt gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Indiener wordt betrokken bij initiatieven die op basis van de kansenkaart in behandeling worden genomen.

Wijzigingen op de kansenkaart

Geen.

19. Indiener reactie djumanummer 2112792 + 2112973

Brief 1

Met deze brief spreekt indiener zijn verwondering uit over de recente ontwikkelingen met betrekking tot de ontwikkellocatie De Boomgaard in Tricht. Indiener is al geruime tijd in gesprek met de gemeente over de planvorming voor woningbouw op deze locatie. Indiener heeft op aangeven van de gemeente de grond aangekocht en is een samenwerking aangegaan om een goede ontsluiting mogelijk te maken.

Op basis van gesprekken, mails, ontwikkelrandvoorwaarden en brieven was de locatie steeds aangemerkt als ontwikkellocatie. Dit beeld is versterkt toen indiener in september 2024 een reactie ontving (zie bijlage) dat het principeverzoek uit 2022 in behandeling werd genomen. In oktober 2024 volgden nadere randvoorwaarden en stond de locatie nog steeds op de kansenkaart als ontwikkellocatie. Nu blijkt dat de locatie tussen oktober 2024 en februari 2025 plotseling is aangeduid als gebied voor waterberging en een dorpspark. Indiener is hierover niet vooraf geïnformeerd en niet betrokken bij de afwegingen die tot deze wijziging hebben geleid. Ook tijdens het recente overleg met de gemeente is geen onderbouwing voor deze keuze gedeeld.

Gezien de stappen die indiener in goed overleg met de gemeente heeft gezet – waaronder het verwerven van de grond, het maken van plannen, het uitvoeren van onderzoeken en het aangaan van een samenwerking – roept deze verandering de volgende vragen op:

1. Wanneer en op welke gronden is de keuze gemaakt om de locatie De Boomgaard in Tricht als waterbergings- en dorpsparkgebied aan te wijzen?
2. Waarom is indiener niet eerder meegenomen in deze afwegingen? Indiener wacht al geruime tijd (principeverzoek uit 2022).
3. Op welke manier is deze keuze afgestemd met andere beleidsdoelen, zoals woningbouw en de samenwerking met Kleurrijk Wonen?
4. Is bij het samenstellen van de kansenkaart (specifiek voor de locatie De Boomgaard in Tricht) de daadwerkelijke haalbaarheid meegewogen bij de totstandkoming?

Indiener benadrukt dat de voorgestelde invulling in de kansenkaart niet haalbaar is. De verwervingsprijs maakt een invulling zonder woningbouw niet haalbaar. Een combinatie van groen, blauw en rood is wel voorstelbaar. Echter zonder deze balans blijven belangrijke ruimtelijke kansen onbenut, ook die van het beoogde dorpspark.

Indiener stuurt deze brief, omdat de Kansenkaart op 1 april 2025 wordt vastgesteld. Indiener wil het college informeren dat de aanduiding in de Kansenkaart niet haalbaar is. Indiener heeft hierover contact gezocht met de wethouder.

Indiener hecht veel waarde aan een constructieve samenwerking en wil graag bijdragen aan een plan dat zowel in lijn is met de gemeentelijke ambities als haalbaar is voor de betrokken partijen. Om te onderzoeken of woningbouw en de wens voor waterberging en een dorpspark verenigbaar zijn, heeft indiener op hele korte termijn een alternatieve schetsverkaveling opgesteld. Indiener staat open voor nader onderzoek en is bereid om met de gemeente en de omgeving in gesprek te gaan over aanpassingen van het plan die aansluiten bij de belangen.

Indiener wil dat woningbouwlocatie aan de Lingedijk in Tricht (weer) als onderzoekslocatie woningbouwontwikkeling op de Kansenkaart wordt vermeld. Indiener wil samen met de gemeente werken aan een combinatie van de ruimtelijke opgave groen, blauw en rood.

Indiener verzoekt de gemeenteraad om hierover vragen te stellen tijdens de behandeling van de kansenkaart en is bereid om een nadere toelichting te geven.

Brief 2

Met deze brief spreekt indiener zijn zorgen en verwondering uit over het proces rondom de kansenkaart en de plotselinge 'herbestemming' van de locatie aan de Lingedijk in Tricht. Deze reactie bestaat uit de aanleiding, de kansen van locatie 'De Boomgaard', het procesverloop en de zorgen bij de totstandkoming en het realisme van de kansenkaart. Om af te sluiten met een aantal vragen en een verzoek.

Aanleiding

Indiener is al geruime tijd in gesprek met de gemeente over de planvorming voor woningbouw op deze locatie. Op aangeven van de gemeente heeft indiener de grond aangekocht en is een samenwerking aangegaan voor het sociaal deel van de ontwikkeling en om een goede ontsluiting van de locatie mogelijk te maken. Dit heeft geresulteerd in een principeverzoek, die op 18 januari 2022 aan de gemeente is verstrekt.

Op basis van gesprekken, mails, ontwikkelrandvoorwaarden en brieven was de locatie steeds aangemerkt als ontwikkellocatie. In september 2024 is dat beeld versterkt toen indiener een reactie ontving (zie bijlage 1) dat het principeverzoek uit 2022 (zie bijlage 2) in behandeling is genomen. In oktober 2024 volgden nadere randvoorwaarden (zie bijlage 3) en stond de locatie nog steeds op de kansenkaart als ontwikkellocatie.

De locatie is tussen oktober 2024 en februari 2025 op de kansenkaart aangeduid als gebied voor waterberging en een dorpspark. Indiener is hierover niet vooraf geïnformeerd, noch betrokken bij de afwegingen die tot deze wijziging hebben geleid. Ook tijdens het recente overleg met de gemeente is geen onderbouwing voor deze keuze gedeeld.

Gezien de stappen die indiener in goed overleg met de gemeente heeft gezet - waaronder het verwerven van de grond, het maken van plannen, het uitvoeren van onderzoeken en het aangaan van een samenwerking - roept de aanduiding op de Kansenkaart vragen op.

Kansen van locatie 'De Boomgaard'

Indiener wil graag bijdragen aan een plan dat zowel in lijn is met de gemeentelijke ambities als haalbaar is voor de betrokken partijen. Om te onderzoeken of woningbouw en de wens voor waterberging en een dorpspark verenigbaar zijn, heeft indiener op hele korte termijn een alternatieve schetsverkaveling opgesteld. Indiener laat zien open te staan voor nader onderzoek en bereid te zijn om met de gemeente en de omgeving in gesprek te gaan over aanpassingen van het plan die aansluiten bij de belangen.

Onzorgvuldig procesverloop

Indiener is al geruime tijd in overleg met de gemeente over woningbouw op deze locatie. Op verzoek van de gemeente heeft indiener de grond verworven en is een samenwerking gestart om een goede ontsluiting van het gebied mogelijk te maken.

Het proces rondom De Boomgaard roept vragen op over zorgvuldigheid en transparantie. Het verloop luidt als volgt:

1. Tot september 2024 lag het plantraject op koers, er was groen licht en het principeverzoek werd formeel in behandeling genomen.
2. In oktober 2024 volgde een bevestiging per brief, en werd de locatie op de kansenkaart als ontwikkellocatie aangeduid.
3. In maart 2025 bleek dat de locatie zonder toelichting of overleg is 'herbestemd' tot waterberging en dorpspark.

Deze koerswijziging is zonder overleg of uitleg doorgevoerd. Kort voor vaststelling van de Kansenkaart is meegedeeld dat de locatie niet meer als ontwikkellocatie wordt gezien. Op verzoek van indiener is een gesprek gepland op 4 maart. Tijdens dit ambtelijk overleg kon geen onderbouwing worden gegeven. Het gespreksverslag van dit overleg geeft niet de juiste weergave van het overleg. Het proces is onzorgvuldig, niet in de juiste volgorde en indiener is van mening dat hij is gepasseerd.

Er is een onjuist beeld geschetst van het inspraakproces: er is aangegeven dat inspraak via de raad mogelijk is terwijl het college bevoegd is. De brief van indiener aan de gemeenteraad (zie bijlage 4) was dus overbodig. Er is geen ruimte meer voor een inhoudelijk gesprek.

Indiener heeft gesproken met de wethouder, dit heeft niet tot een positief resultaat geleid.

Realisme kansenkaart

Indiener benadrukt dat de voorgestelde invulling in de kansenkaart niet haalbaar is. De verwervingsprijs maakt een invulling zonder woningbouw niet haalbaar. Een combinatie van groen, blauw en rood is wel voorstelbaar. Zonder deze balans blijven belangrijke ruimtelijke kansen onbenut, ook die van het beoogde dorpspark. Om hier een goede afweging in te maken geeft indiener aan dat het voorgestelde plan niet haalbaar is.

Voor de samenwerkingspartner van indiener geldt dat dit opnieuw een project met sociale huur is, die door de gemeente wordt geblokkeerd terwijl er toch al een achterstand is in de realisatie van sociale huurwoningen.

Opvallend is bovendien dat de kansenkaart volgens de gemeente geen beleidsstatus heeft, maar ondertussen wel tot gevolg heeft dat alle gesprekken over woningbouw op deze locatie zijn vertraagd (vanaf 2022) en uiteindelijk zijn stopgezet (2025).

Vragen over de kansenkaart

In het licht van de plotselinge koerswijziging en het gebrek aan transparantie in het proces, Stelt indiener de volgende vragen:

1. Zijn de juiste afwegingen gemaakt? Is haalbaarheid van alternatieve invullingen realistisch meegewogen?
2. Waarom is indiener en dus direct belanghebbende niet eerder meegenomen in deze afwegingen? Indiener wacht al geruime tijd (principeverzoek uit 2022).
3. Op welke manier is deze keuze afgestemd met andere beleidsdoelen, zoals woningbouw en de samenwerking met Kleurrijk Wonen?
4. Hoe verhoudt de uitsluiting van De Boomgaard zich tot de beoogde ruimtelijke ambities van de gemeente? De kaart zou kansen moeten benoemen, maar sluit nu juist mogelijkheden voor wonen uit.
5. Waarom een kansenkaart vaststellen als elders in de regio en het land dit middel juist wordt losgelaten? Het werkt woningbouw tegen.
6. Is bij het samenstellen van de kansenkaart (specifiek voor de locatie De Boomgaard in Tricht) de daadwerkelijke haalbaarheid meegewogen bij de totstandkoming?
7. De boomgaard op deze locatie is geen gemeentelijk eigendom, maar vormt volgens de kansenkaart wel een sleutelonderdeel van de voorgestelde ruimtelijke invulling. Hoe kan het dat hier dan geen overleg over wordt gevoerd met de eigenaren?
8. Is dit de beste locatie voor een park?

Ons verzoek

Indiener doet een dringend beroep op het college om in het licht van de geschetste zorgen, onduidelijkheden en gemiste kansen de volgende stappen te zetten:

1. Om inhoudelijk te reageren op de hierboven gestelde vragen;
2. De kansenkaart alleen te in te zetten voor kansen en niet te gebruiken om ontwikkelingen onmogelijk te maken door wonen uit te sluiten;
3. Om de locatie opnieuw aan te wijzen als onderzoek locatie voor woningbouwontwikkeling;
4. Om met indiener een haalbare gebiedsontwikkeling uit te werken, waarin groen, blauw én rood zijn verenigd-zodat indiener in 2028 daadwerkelijk kan starten met de realisatie van kansen.

Indien het college vasthoudt aan de huidige versie van de kansenkaart, vraagt indiener zich af of er voldoende gemeentelijke middelen zijn om de voorgestelde ambities te verwezenlijken.

Standpunt gemeente

Brief 1

In de reactie schetst indiener de gang van zaken rondom het ingediende principeverzoek voor het realiseren van woningbouw op de percelen aan de Lingedijk in Tricht. Indiener vermeldt dat de gronden zijn aangekocht op aangeven van de gemeente. Deze stelling wordt niet nader onderbouwd. Deze wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Het antwoord op de gestelde vragen luidt als volgt:

1. Hoofdstuk 2 van de Kansenkaart geeft aan hoe de kansenkaart tot stand is gekomen. De Kansenkaart is in vijf stappen opgesteld, namelijk: inventarisatie – startbijeenkomst in het dorps huis – ophalen wensen en ideeën – toetsing wensen en ideeën – opstellen kansenkaart. De wensen en ideeën zijn opgehaald bij de bewoners, de organisaties (waterschap, provincie etc), de initiatiefnemers en ambtelijk. De wensen en ideeën zijn door de vakspecialisten van de gemeente getoetst aan de beleidskaders. Samen met de klankbordgroep is ten slotte de Kansenkaart opgesteld. De keuze om de percelen aan de Lingedijk in Tricht aan te wijzen als kans voor een dorpspark en waterberging vloeit voort uit de opgaven uit de Omgevingsvisie. Door het realiseren van een dorpspark en waterberging op de percelen aan de Lingedijk wordt invulling gegeven aan de opgaven voor de gezonde en leefbare leefomgeving, energie en klimaat en natuur, cultuur en recreatie.
2. Paragraaf 2.3 geeft het participatieproces weer. De bewonersparticipatie heeft op twee niveaus plaatsgevonden: op het niveau van een klankbordgroep (8 deelnemers, 9 bijeenkomsten) en op het niveau van alle bewoners (inloopavond en online vragenlijst, alle belangstellenden konden participeren).
3. Hoofdstuk 5 bevat de toets aan de opgaven uit de Omgevingsvisie. Hierin staat gemotiveerd waarom een kans aansluit bij de opgaven uit de Omgevingsvisie. Bij de opgave van de gezonde en leefbare leefomgeving staat over de percelen aan de Lingedijk het volgende:
 'de fysieke leefomgeving nodigt uit tot bewegen en ontmoeting in de directe woonomgeving. Door verbindingroutes aan te leggen kan het wandelen van 'ommetjes' mogelijk gemaakt worden. Er is weinig openbaar groen in Tricht. Aan de oostzijde is recent een park aangelegd. Voor bewoners aan de westzijde is het park relatief ver weg. In de kern is een boomgaard aanwezig. De boomgaard in de kern is een kenmerkend landschapselement in Tricht. Als de boomgaard niet meer voortgezet zal worden is het een kans om deze ruimte groente houden. Deze ruimte biedt kansen voor waterberging, dorpsgroen en beweging of samenkomst in de directe woonomgeving. Het zichtbaar, bereikbaar en beleefbaar maken van de Linge kan ook bijdragen aan de invulling van deze ambitie (dit vloeit ook voort uit beleid op recreatie en toerisme).' Voor de opgave Wonen en voorzieningen uit de Omgevingsvisie, zoals vermeld in paragraaf 5.3, zijn verschillende locaties getoetst aan de matrix. De percelen aan de Lingedijk in Tricht zijn te bestempelen als mogelijke inbreidingslocatie. Paragraaf 6.2.4 omschrijft de kansrijke inbreidingslocaties voor Tricht. Dit betreft de locatie rondom het dorps huis. De percelen aan de Lingedijk in Tricht zijn hier niet vermeld, omdat deze geen invulling vormen van de opgave Wonen en voorzieningen. De opgave aan woningbouw wordt in Tricht op andere locaties ingevuld. De samenwerking met KleurrijkWonen is geen onderdeel van de Kansenkaart.
4. De Kansenkaart is opgesteld om de ambities uit de Omgevingsvisie West Betuwe uit te werken voor de kern Tricht. De Kansenkaart geeft kansen aan in en rondom Tricht die op basis van de Kansenkaart mogelijk in ontwikkeling kunnen worden genomen. De Kansenkaart geeft niet aan wanneer de locaties in ontwikkeling worden genomen. Dat is aan de eigenaar van de gronden. De Kansenkaart geeft dus een beeld van de ontwikkeling van Tricht op de lange termijn. Een kans op de Kansenkaart kan ook niet worden benut, dat hangt mede af van de bereidwilligheid van de eigenaar van de gronden om tot ontwikkeling over te gaan. Bij het opstellen van de Kansenkaart is het eigendom van de gronden in de Kansenkaart niet onderzocht. De haalbaarheid van de kansen op de Kansenkaart is

niet onderzocht. De haalbaarheid van bijvoorbeeld bodem- en waterkwaliteit, natuurwaarden, externe veiligheid, en archeologie is geen onderdeel van de Kansenskaart. Deze aspecten worden onderzocht als een locatie in ontwikkeling wordt genomen. Dan wordt ook bepaald hoeveel woningen of welke bedrijvigheid op een locatie mogelijk zijn en hoeveel parkeerplaatsen bij deze functies nodig zijn.

In het overig deel van de reactie van indiener spreekt deze de wens uit om te komen tot een andere invulling van de kansenskaart Tricht. Indiener wenst met name een haalbaar plan dat in lijn is met de gemeentelijke ambities en haalbaar is. De Kansenskaart Tricht geeft inzicht in de opgaven uit de Omgevingsvisie voor Tricht. Zoals al eerder is vermeld, is het aspect haalbaarheid geen onderdeel van de kansenskaart.

Brief 2

Onder de aanleiding schetst indiener de gang van zaken vanaf het indienen van het principeverzoek tot woningbouw tot aan het voorlopig vaststellen van de kansenskaart Tricht. Deze omschrijving wordt voor kennisgeving aangenomen.

Indiener heeft een alternatieve schetsverkaveling opgesteld, zodat hiermee wordt aangetoond dat indiener openstaat voor nader onderzoek en bereid is om met de omgeving in gesprek te gaan. De voorliggende Kansenskaart betreft de kernspecifieke gebiedsuitwerking voor Tricht. De Kansenskaart 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 percelen aan de Lingedijk in Tricht liggen kansen om bij te dragen aan de opgaven voor een gezonde en leefbare leefomgeving, energie en klimaat en natuur, cultuur en recreatie. De kansenskaart is door het college voorlopig vastgesteld. Het op ambtelijk niveau bespreken van een principeverzoek voor een locatie in de Kansenskaart en het toetsen hiervan sluit niet aan bij de voorlopige vaststelling van de kansenskaart. De kansenskaart fungeert als toetsingskader als deze definitief door het college is vastgesteld.

De stelling van indiener onder nummer 2, namelijk dat in oktober 2024 op de kansenskaart als ontwikkellocatie is aangeduid, is pertinent onjuist. In oktober 2024 was er nog geen kansenskaart voor Tricht. Wel hebben bewoners in september 2024 de online vragenlijst kunnen invullen over de kansenskaart Tricht. De percelen van indiener aan de Lingedijk in Tricht zijn in de vragenlijst aangeduid als 'principeverzoek in behandeling'. In de brief van de gemeente van 13 september 2024 staat ook vermeld dat het principeverzoek van indiener in behandeling is genomen. In de brief staat verder vermeld dat het college van burgemeester en wethouders in staat zijn om een besluit te nemen over het principeverzoek als de kansenskaart is vastgesteld. Ook staat in de brief dat indiener over dit besluit wordt geïnformeerd.

Het in behandeling nemen van een principeverzoek parallel aan het proces van de kansenskaart biedt geen perspectief op een toekomstig positief besluit van het college over het ingediend principeverzoek voor woningbouw. Het geeft enkel aan dat de haalbaarheid van de locatie nader in beeld wordt gebracht.

Tijdens het ambtelijk overleg op 4 maart 2025 is de concept kansenskaart toegelicht en is uitleg gegeven over de aanduiding van de percelen van indiener. Indiener heeft het gespreksverslag van dit overleg ontvangen op 20 maart 2025. Indiener heeft tot op heden niet laten weten dat hij zich niet kon vinden in het gespreksverslag.

Door het voeren van een ambtelijk overleg op 4 maart jl. en het tonen van de kansenkaart tijdens dit overleg is indiener, voordat het college de kansenkaart voorlopig heeft vastgesteld, geïnformeerd over de kansenkaart. Hiermee heeft indiener een bevoorrechte positie. Geen enkele initiatiefnemer is vooraf geïnformeerd over de concept kansenkaart. De stelling van indiener dat deze in de rol als initiatiefnemer volledig is gepasseerd, is dan ook niet juist.

In het verslag van het ambtelijk overleg op 4 maart 2025, dat indiener op 20 maart 2025 heeft ontvangen, staat vermeld dat het college de kansenkaart vaststelt. Dat indiener vervolgens op 1 april 2025 een schrijven naar de gemeenteraad richt, is verantwoordelijkheid van de indiener.

Voor het deel van de brief, waarin indiener wijst op het realisme van de kansenkaart geldt het volgende:

De Kansenkaart is opgesteld om de ambities uit de Omgevingsvisie West Betuwe uit te werken voor de kern Tricht. De Kansenkaart geeft kansen aan in en rondom Tricht die op basis van de Kansenkaart mogelijk in ontwikkeling kunnen worden genomen. De Kansenkaart geeft niet aan wanneer de locaties in ontwikkeling worden genomen. Dat is aan de eigenaar van de gronden. De Kansenkaart geeft dus een beeld van de ontwikkeling van Tricht op de lange termijn. Een kans op de Kansenkaart kan ook niet worden benut, dat hangt mede af van de bereidwilligheid van de eigenaar van de gronden om tot ontwikkeling over te gaan.

Bij het opstellen van de Kansenkaart is het eigendom van de gronden in de Kansenkaart niet onderzocht. De haalbaarheid van de kansen op de Kansenkaart is niet onderzocht. De haalbaarheid van bijvoorbeeld bodem- en waterkwaliteit, natuurwaarden, externe veiligheid, en archeologie is geen onderdeel van de Kansenkaart. Deze aspecten worden onderzocht als een locatie in ontwikkeling wordt genomen.

De antwoorden op de gestelde vragen luiden als volgt:

1. De Kansenkaart richt zich uitsluitend op de ruimtelijke ingrepen die invulling kunnen geven aan de ambities die uitgesproken zijn in de Omgevingsvisie West Betuwe. Bij het opstellen van de kansenkaart is beoordeeld welke locaties in aanmerking komen voor een opgave uit de Omgevingsvisie. Haalbaarheid van de opgaven uit de Omgevingsvisie is geen onderdeel van de kansenkaart.
2. Hoofdstuk 2 van de Kansenkaart geeft aan hoe de kansenkaart tot stand is gekomen. Ook is hierin aangegeven hoe de participatie bij het opstellen van de kansenkaart vorm is gegeven. Paragraaf 2.3 geeft het participatieproces weer. De bewonersparticipatie heeft op twee niveaus plaatsgevonden: op het niveau van een klankbordgroep (8 deelnemers, 9 bijeenkomsten) en op het niveau van alle bewoners (inloopavond en online vragenlijst, alle belangstellenden konden participeren). Het opstellen van de kansenkaart vindt plaats op basis van de input van de vakspecialisten, de wensen en ideeën van de bewoners en de input van de klankbordgroep.
3. De Kansenkaart is een uitwerking van de Omgevingsvisie voor de kern Tricht en het aangrenzend gebied. De Kansenkaart geeft de kansen weer in het plangebied voor de opgaven uit de Omgevingsvisie. In de Kansenkaart worden dus de ontwikkelmogelijkheden voor Tricht geschetst op langere termijn. Als een kans op

basis van de Kansenskaart en vigerend beleid in behandeling wordt genomen, wordt onderzocht welke invulling op deze locatie mogelijk is. Hierbij wordt, naast de Kansenskaart, ook getoetst aan de andere beleidskaders, b.v. op het gebied van wonen. Op basis van de toets aan de andere beleidskaders en de toets aan milieuaspecten wordt voor een locatie een nadere invulling gegeven. Bij het opstellen van de Kansenskaart zijn onder andere vakspecialisten betrokken. Deze hebben beoordeeld hoe de Kansenskaart bijdraagt aan de opgaven uit de Omgevingsvisie. De toets aan het woningbouwprogramma vindt dus plaats bij het in ontwikkeling nemen van een locatie.

De samenwerking met de woningcorporaties is van essentieel belang voor het voldoen aan de afspraken uit de Woondeal. Woningcorporaties werken samen met de gemeente en met ontwikkelende partijen om woningen te kunnen realiseren. De gemeente bepaalt welke locaties in aanmerking komen voor (sociale) woningbouw.

4. De Kansenskaart laat meerdere kansen voor woningbouw zien, namelijk bij het dorps huis, aan de westzijde van Tricht, aan de noordzijde van Tricht en aan de oostzijde van Tricht. Bij elke locatie is afgewogen welke opgave op deze locatie ingevuld kan worden.
5. Het is niet duidelijk waarop indiener de stelling baseert dat kansenskaarten niet meer worden opgesteld. De naastgelegen gemeente Vijfheerenlanden heeft bijvoorbeeld voor elke kern een dorpswoonvisie vastgesteld. De gemeente Buren heeft in de Omgevingsvisie een visie op de kernen opgenomen, waarin is aangegeven hoe de kernen van de gemeente Buren zich de komende jaren kunnen ontwikkelen. De Kansenskaart is een uitwerking van de Omgevingsvisie en is aangewezen als vrijwillig programma onder de Omgevingswet. Voor gemeenten met meerdere kernen is het gebruikelijk om een visie te ontwikkelen op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van deze kernen. De gemeente West Betuwe heeft ervoor gekozen de ontwikkeling van de kernen op langere termijn op te nemen in een vrijwillig programma in de vorm van kansenskaarten. Dit instrument past binnen de kaders van de Omgevingswet.
6. De haalbaarheid is geen onderdeel van de Kansenskaart. Haalbaarheid wordt onderzocht als een kans in ontwikkeling wordt genomen.
7. Het eigendom van de gronden in het plangebied in de Kansenskaart is geen onderdeel van de kansenskaart.
8. De Kansenskaart 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. Bij het opstellen van de kansenskaart is voor het plangebied van de kansenskaart van Tricht in beeld gebracht welke locaties in aanmerking komen voor het bijdragen aan de opgaven uit de Omgevingsvisie. De percelen aan de Lingedijk in Tricht zijn hierbij aangewezen als locatie die een bijdrage levert aan de opgave voor een gezonde en leefbare leefomgeving, energie en klimaat en natuur, cultuur en recreatie.

Op de vragen van de indiener in beide brieven is inhoudelijk gereageerd.
Bovenstaande reactie leidt niet tot aanpassingen in de kansenskaart.

<i>Wijzigingen op de kansenskaart</i>
Geen.