

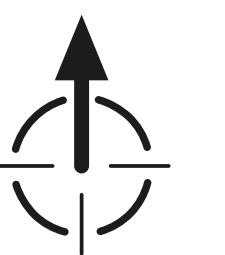


Huidige kenmerken

- Boomstructuur
- Oude structuur
- Verlaten Maasarm
- Dijk
- Wandelnetwerk
- Fietsnetwerk
- Recreatieve routes
- Doorzichten naar de Maas
- Kasteel
- Kerk
- Rijksmonument Boerderij
- Monumenten
- Groen in de kern
- Agrarisch
- Maatschappelijk
- Bedrijven
- Centrum
- Oud dorpscentrum en linten
- Tweeonderéénkap en rijjeswoningen
- >1980
- Woningbouw plannen in ontwikkeling

Toekomstige kansen

- Veilig en bereikbaarheid**
Verbeteren van de verkeersontsluiting van het dorp, specifieke opgave is:
 - Aandacht voor verkeerssituatie (gevoel van veiligheid langzaam verkeer) en parkeersituatie in centrum en aandacht voor intensiteit/capaciteit Haarstraat
 - Aanpassen onveilige oversteekplaatsen op de Haarstraat
 - Verbeteren interne routing bedrijventerrein
 - Verbeteren toegankelijkheid voor voetgangers (stoepen, rond Oude Veerhuis en klompenpaden)
- Toegankelijke route (pantoffelroute) tussen 't Zonnelied, de Heerlijkheid en De Haar (rolstoelvriendelijk).
- Nadenken over speeltuintje aan de Molendijk in verband met gevoel van onveiligheid
- Robuuste, Groene en Klimaatadaptieve Woonwijk**
Indien mogelijk creëren van een duidelijke hoofdstructuur binnen de grootschalige nieuwbouwwijken
- Aan de gang gaan met de ervaren wateroverlast in de omgeving van de school
- Indicatieve zoekgebieden voor waterberging aan de rand van de kern (tegenaan wateroverlast bebouwd gebied door waterafvoer)
- Vitale, groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen**
Ontsluiten en benutten (agrarisch) gebied tussen Bernseweg en Uilecoten
- Een passende woning voor iedereen**
Benutten mogelijkheden om aanwezige (versnipperde) stukken voormalig agrarische gronden in en aan de rand van de dorpskern op termijn te ontwikkelen als woon- en/of werkgebied
- Geclusterde woonvoorzieningen voor senioren toevoegen nabij het centrum, nabij de voorzieningen
- Vitale en gezonde dorpen**
Ontmoetingsruimten in de Lindeboom bieden een kans om ontmoeten meer te stimuleren
- Levendig en aantrekkelijk centrum**
Kwaliteitsslag in dorpscentrum (De Haar) & dorpsplein (Heerlijkheid). Ontwikkelen tot een samenhangend, aantrekkelijk, groen, levendig en toekomstbestendig lokaal dorpshart met ruimte voor ontmoeting. Met meer ruimte voor de fietser en voetganger, waar de auto te gast is.
- Versterken/benutten (functionele) koppeling tussen bedrijventerrein en centrum
- Ervaren hittestress in de omgeving van het centrum aanpakken
- Bewoners (verenigingen) en ondernemers kunnen meer activiteiten en/of evenementen organiseren. Bijvoorbeeld meer activiteiten rondom feestdagen en meer voor jongeren (feesten, horeca)
- Identiteit**
Recreatieve doorontwikkeling van de kern met o.a. een betere verbinding tussen Kasteel Ammersoyen – dorpscentrum – uiterwaarden (Oude Veerhuis)
- Versterken van de dorpsranden en entrees (uitstraling verbeteren) met aandacht voor de identiteit van handelsdorp Ammerzoden. Belangrijk is een zorgvuldige inrichting met 'zachte' randen en geleidelijke groene overgangen bij bedrijventerrein en recreatiegebieden
- Sint-Willibrorduskerk
- Ruimtelijke kwaliteit van de dijk behouden en verbeteren: behouden van doorzichten naar de Maas en het op een goede wijze omgaan met de waardevolle kenmerken van de historische dijk (identiteit- en structuurdrager) bij ontwikkelingen
- Beleefbare uiterwaarden en dijk**
Recreatief medegebruik van het landschap versterken (extensief), (klompenpaden, wandel en struinroutes en fietspaden) in de zone tussen Well en Ammerzoden en Hedel
- Recreatief (door)ontwikkelen van de omgeving van de Maasmeander. Er liggen kansen om fiets- en wandelroutes, activiteiten en voorzieningen te ontplooiën
- Verbeteren bestaande overgangen van landelijk naar dorpsgebied. Aandacht voor de aanwezige relatie tussen de dorpskern en het omliggend landschap
- Rekening houden met karakteristieke doorkijken naar het landschap en de structuur van het rivierenlandschap
- Recreatief (door)ontwikkelen van dijkzone/uiterwaarden. Er liggen kansen om fiets- en wandelroutes, activiteiten en voorzieningen te ontplooiën. Denk aan het versterken van waterrecreatie, horeca aan de dijk, pontjes naar de overkant, et.
- Verbonden met Water**
De beleefbaarheid van het water versterken





Huidige kenmerken

- | | | |
|--------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Boomstructuur | Doorzichten naar de Maas | Maatschappelijk |
| Oude structuur | Kasteel | Bedrijven |
| Verlaten Maasarm | Kerk | Centrum |
| Dijk | Rijksmonument Boerderij | Oud dorpscentrum en linten |
| Wandelnetwerk | Monumenten | Tweeonderéénkap en rijjeswoningen |
| Fietsnetwerk | Groen in de kern | >1980 |
| Recreatieve routes | Agrarisch | Woningbouw plannen in ontwikkeling |

Toekomstige ideeën

- Veilig en bereikbaarheid**
Dijk aantrekkelijker maken voor fietsverkeer (bijv. fietssuggestiestroken, autoluw maken, een snelheidsbeperking voor auto's of alleen bestemmingsverkeer)
- De trap van de Molendijk die naar beneden gaat richting de speeltuin toegankelijk maken voor de fiets (bijvoorbeeld met een fietsgoot)
- Verkeersveiligheid:**
 - Uitrit Action verleggen naar de Advocatenlaan
 - Op de Bernseweg/Hogesteeg/Haarstraat meer verkeersremmende maatregelen nemen (i.v.m. hard rijden en de veiligheid voor voetgangers)
 - Bij de t-splitsing aan de Heiligenweg/Uilecotenweg en de Mr. La Grosstraat een verkeersspiegel plaatsen zodat je vanuit de Heiligenweg het verkeer van de Uilecotenweg kunt zien
- Passeerstroken maken voor auto's en paarden in omgeving van manege
- Betere verlichting op het kruispunt van de Uilecotenweg en de Lange Achterdijk (i.v.m. uitgaansjongeren op de fiets)
- verkeerssituatie:**
 - Mr. La Grosstraat verkeers technisch verbeteren (bijv. éénrichtingverkeer en/of aanpassen parkeersituatie)
 - Verbeteren van de interne routing op het bedrijventerrein de Uilecoten. (en/of duidelijker maken hoe aanrijroute zwaar verkeer loopt)
- Robuuste, Groene en Klimaatadaptieve Woonwijk**
Doortrekken boomstructuur
- Onderzoeken kansen voor vergroenen van versteende omgeving (nabij Oude Veerhuis)
- Groen met open karakter bij het Zonnelied in plaats van de huidige gesloten haag
- Vitale, groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen**
Versterken/benutten (functionele) koppeling tussen bedrijventerrein en centrum
- Herstructurering/revitalisering van bedrijventerreinen Uilecoten met eventueel verplaatsen van bedrijven en gebruik vrijkomende gronden voor woningbouw
- Een passende woning voor iedereen**
De Onderwaard locatie gebruiken voor tijdelijke woonvormen (flexwonen, tiny houses)
- Passende hoogbouw rond de dijk (aan de kant van de kern)
- Vitale en gezonde dorpen**
Meervoudig gebruik brede school, kerkgebouw en het Zonnelied
- Versterken van de leefbaarheid van het Jan de Witplein
- Invulling geven aan de behoefte voor een evenemententerrein (bijvoorbeeld in de uiterwaarden of nabij kasteel Ammersoyen)
- Voedselbos of volkstuin in uiterwaarden
- Ook een Adviesplein realiseren in Ammerzoden
- Sport:**
 - Uitbreiden sportfaciliteiten sporthal en uitstraling toevoegen aan kantine
 - Meer ruimte voor sport en bewegen in de uiterwaarden
- Het speeltuintje tussen de Molendijk en de Dokter Plaslaan verbeteren met en voor de jeugd (denk aan een overkapping en meer prullenbakken plaatsen, het gras goed maaien en kuilen vullen om te kunnen voetballen en/of een betonnen tafeltennistafel plaatsen).
- Levendig en aantrekkelijk centrum**
Centrum:
 - Toegankelijke route tussen maatschappelijke voorzieningen en Weesboom / De Haar
 - Ontwikkel een plein voor de kerk met groen en ruimte voor ontmoeten
 - Ontwikkelingen op de Haar II benutten als kans voor het centrum
 - Haarstraat, Mr. La Grosstraat en Voorstraat als historische groene zone inrichten dat is verfraaid met groen, bomen en bloemen (visitekaartje dorp)
- Een oude lindeboom in het centrum plaatsen (i.p.v. elk jaar een kerstboom)
- Compactere maken van het centrum (bijv. door een uitsterfconstructie ter hoogte van de Hogesteeg)
- Een terras maken bij de Weesboom (op het zuiden)
- Een gezellige en uitnodigende route maken tussen de melkboer en Boons
- Identiteit**
Wandelroute vanaf kasteel naar dijk (cultuurhistorische as)
- Probeer recreatieve routes door het dorpscentrum te leiden
- Vergroenen entrees
- Dorpsentree verfraaien op een manier die bij de identiteit van de kern past (bijv. kunstwerk dat verwijst naar kasteel Ammersoyen)

Beleefbare uiterwaarden en dijk

Ronde meandervorm van de oude Maasloop sterker accentueren (water breder terugbrengen) en zichtbaar/beleefbaar (historische routes herstellen) maken en vrijhouden van bebouwing



Recreatieve verbinding met en over het water (zoals sloepverhuur en de verbinding met de overkant van de Maas)



Recreatieve routes van Veerhuis Well tot Veerhuis Ammerzoden



- Toevoegen openbaar toiletten, watertappen en bankjes op de route langs de dijk
- De standjes tussen de Veerstoep en de Welssedijk voorzien van bankjes voor jongeren



Breed pad en natuur rond Kraaienpad doortrekken rondom Ammerzoden



Verbonden met Water

Strandjes bij de rivier om te kunnen zwemmen

Ideeën vanuit bewoners

- Mooiste plekken volgens inwoners
- Kansen voor meer ontmoeten
- Kansen om groen of water toe te voegen
- Route toegankelijker maken voor fietsers
- Route toegankelijker maken voor voetgangers





Huidige kenmerken

- Boomstructuur
- Oude structuur
- Verlaten Maasarm
- Dijk
- Wandelnetwerk
- Fietsnetwerk
- Recreatieve routes
- Doorzichten naar de Maas
- Kasteel
- Kerk
- Rijksmonument Boerderij
- Monumenten
- Groen in de kern
- Agrarisch
- Maatschappelijk
- Bedrijven
- Centrum
- Oud dorpscentrum en linten
- Tweeonderéénkap en rijtjeswoningen
- >1980
- Woningbouw plannen in ontwikkeling

Huidig functieprofiel

Kenmerkende functie voor gebied (onder voorwaarden planologisch doorgaans toegestaan)

- Wonen
- Detailhandel
- Dienstverlening
- (specifieke) Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk

Strenge planologische voorwaarden (terughoudend/zeer terughoudend) of alleen bestaande situatie toegelaten

- Seksinrichting
- Evenementen
- Bed & Breakfast

Grootste opgaven

- Toekomstbestendig en aantrekkelijk centrumgebied met aandacht voor de verblijfskwaliteit, de levendigheid en de voorzieningen
- Toekomstbestendig zorg- en welzijnslandschap
- Toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen (o.a. onderwijs, cultuur en ontmoeten)

Grootste kwaliteiten

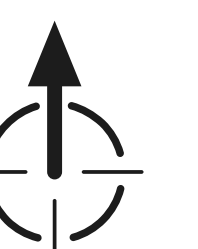
- Historische kern en straten
- Open ruimte en stedenbouwkundige structuur rond Sint-Willibrorduskerk
- Ruimtelijk duidelijk onderscheid tussen 'oud' en 'nieuw' centrum
- Markante historische gebouwen
- Divers (commercieel) aanbod in centrum

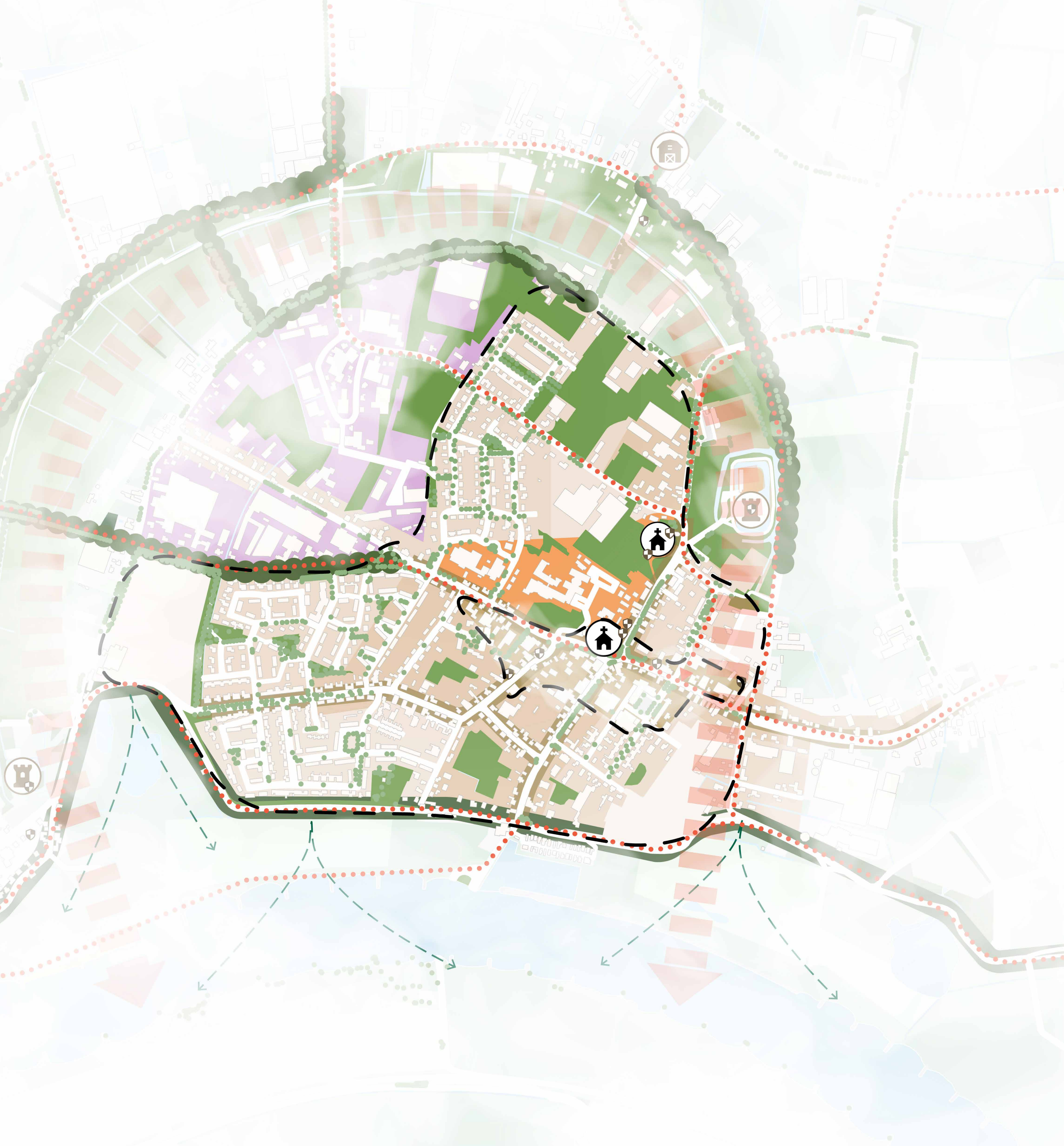
Grootste kansen

- Bedrijventerrein in de buurt met veel MKB
- Kasteel Ammersoyen in de buurt






















Grootste behoeften

- Ontmoeten voor senioren
- Maatschappelijke voorzieningen beter bij het centrum te betrekken
- Een groene ontmoetingsplek nabij het centrum
- Levendigheid centrum
- Toekomstbestendige (her)invulling van de Heilige Willibrordus Kerk
- Een compleet voorzieningen aanbod met horeca en drogisterij





Huidige kenmerken

-  Boomstructuur
-  Oude structuur
-  Verlaten Maasarm
-  Dijk
-  Wandelnetwerk
-  Fietsnetwerk
-  Recreatieve routes
-  Doorzichten naar de Maas
-  Kasteel
-  Kerk
-  Rijksmonument Boerderij
-  Monumenten
-  Groen in de kern
-  Agrarisch
-  Maatschappelijk
-  Bedrijven
-  Centrum
-  Oud dorpscentrum en linten
-  Tweeonderéénkap en rijtjeswoningen
-  >1980
-  Woningbouw plannen in ontwikkeling

Huidig functieprofiel

- Kenmerkende functie voor gebied (onder voorwaarden planologisch doorgaans toegestaan)**
- Wonen
 - Ondergeslikte functie: aan huis verbonden beroepen
 - Maatschappelijk
 - Dienstverlening
 - Sport
 - Groen
 - Recreatie
- Strenge planologische voorwaarden (terughoudend/zeer terughoudend) of alleen bestaande situatie toegelaten**
- Bestaande bedrijven in categorie 1, 2, 3
 - Ondergeslikte functie: aan huis verbonden bedrijf
 - Mantelzorg tijdelijk
 - Bed & Breakfast
 - Kinderdagverblijf

Grootste opgaven

- Inspelen op de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte voor het cluster Ammerzoden en Well
- Toekomstbestendige (sport)verenigingen en sportlandschap (t.b.v. ontmoeten, sociale cohesie en bewegen)
- Toekomstbestendig zorg- en welzijnslandschap en toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen
- Kwaliteitsslag in inrichting openbare ruimte. Streven naar een klimaatbestendige en natuurinclusieve inrichting met oog voor gezondheid en leefbaarheid

Grootste kwaliteiten

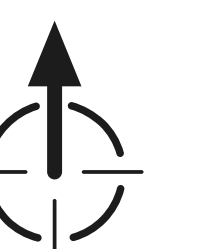
- Bourgondische plaats met dorps karakter
- Hechte gemeenschap
- Kasteel Ammersoyen
- Kasteelruïne
- Waterrijke omgeving door ligging aan de Maas
- Maatschappelijk cluster met Zonnelied en scholen
- Historisch stratenpatroon
- Monument
- Kenmerkende bebouwing

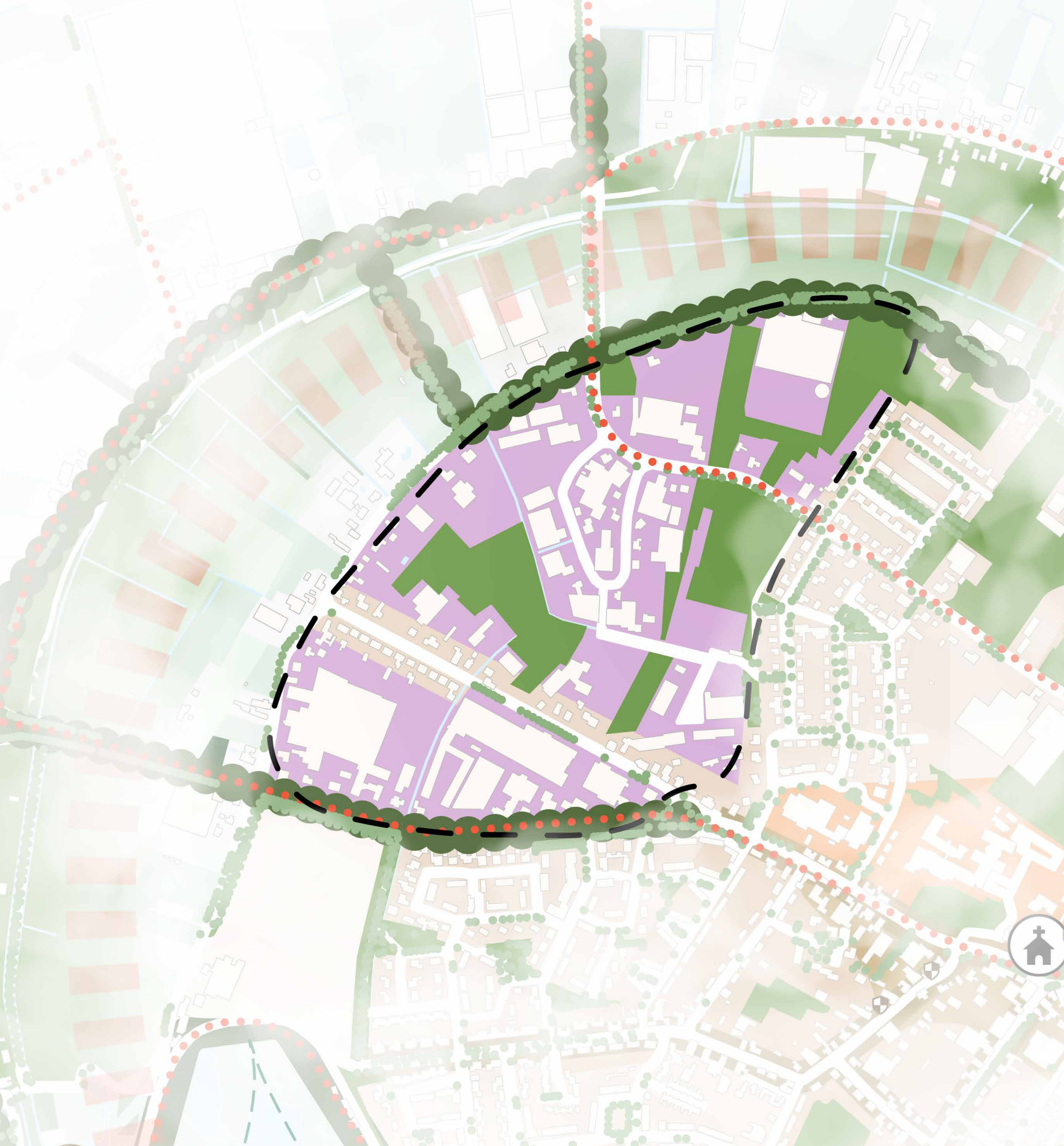
Grootste kansen

- In Ammerzoden bevinden zich nog potentiële inbreidingslocaties en transformatielocaties
- Benutten mogelijkheden om aanwezige (versnipperde) stukken voormalig agrarische gronden in en aan de rand van de dorpskern op termijn te ontwikkelen als woon- en/of werkgebied






















Grootste behoeften

- Behouden/realiseren van maatschappelijke-, zorg- en/of welzijnsvoorzieningen
- Kleinschalige huisvesting voor inwoners met psychische problematiek en/of een licht verstandelijke handicap
- Kamerbewoning of geclusterd wonen voor ouderen
- betaalbare woningen, levensloopgeschikte woningen en zorgwoningen (t.b.v. doorstroming)
- Minder stenig woongebied (groene en klimaatadaptieve inrichting)
- Ontsteden/vergroenen dorp (openbare ruimte en particuliere tuinen)
- Woningen voor starters
- (sociale) veiligheid
- Tussenvorm aan woning, bijvoorbeeld met gecombineerde zorg (mantelzorg én professionele zorg (denk aan hofjes, seniorencomplexen))
- Opvang voor jongeren met een zorgvraag/zorgbehoefte (kleinschalige (begeleide) woonvormen)
- Samenwerking tussen zorg- en welzijnspartners
- Toegankelijkheid van ondersteuning/activiteiten
- Verschillende kleinschalige woonvormen voor jong en oud (met én zonder beperking)
- Speelplekken voor de jeugd





Huidige kenmerken

-  Boomstructuur
-  Oude structuur
-  Verlaten Maasarm
-  Dijk
-  Wandelnetwerk
-  Fietsnetwerk
-  Recreatieve routes
-  Doorzichten naar de Maas
-  Kasteel
-  Kerk
-  Rijksmonument Boerderij
-  Monumenten
-  Groen in de kern
-  Agrarisch
-  Maatschappelijk
-  Bedrijven
-  Centrum
-  Oud dorpscentrum en linten
-  Tweeonderéénkap en rijtjeswoningen
-  >1980
-  Woningbouw plannen in ontwikkeling

Huidig functieprofiel

Kenmerkende functie voor gebied (onder voorwaarden planologisch doorgaans toegestaan)

- Bedrijven in categorie 1 of 2, m.u.v. risicovolle inrichtingen
- Ondergeschikte functie: Bedrijfswoning
- Ondergeschikte functie: Detailhandel
- Ondergeschikte functie: Ondersteunende horeca bij ambachtelijke bedrijven (alcoholvrij)

Strenge planologische voorwaarden (terughoudend/zeer terughoudend) of alleen bestaande situatie toegelaten

- (specifieke) Detailhandel
- Bestaande bedrijven in categorie 3 en onder voorwaarden nieuwe bedrijven in categorie 3
- Huisvesting tijdelijke werknemers bij bedrijf

Grootste opgaven

- Aandacht voor toekomstbestendige werklocaties met ruimtelijke kwaliteit en functionele vitaliteit

Grootste kwaliteiten

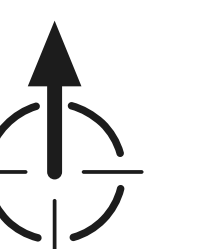
- Grote lokale binding bij bedrijven
- Ruim de helft van de arbeidsplaatsen binnen de gemeente Maasdriel wordt opgevuld door inwoners uit de gemeente Maasdriel (niet alleen bedrijventerreinen)
- Werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus en veelal ook voor kwetsbare groepen
- Goede bereikbaarheid (auto)

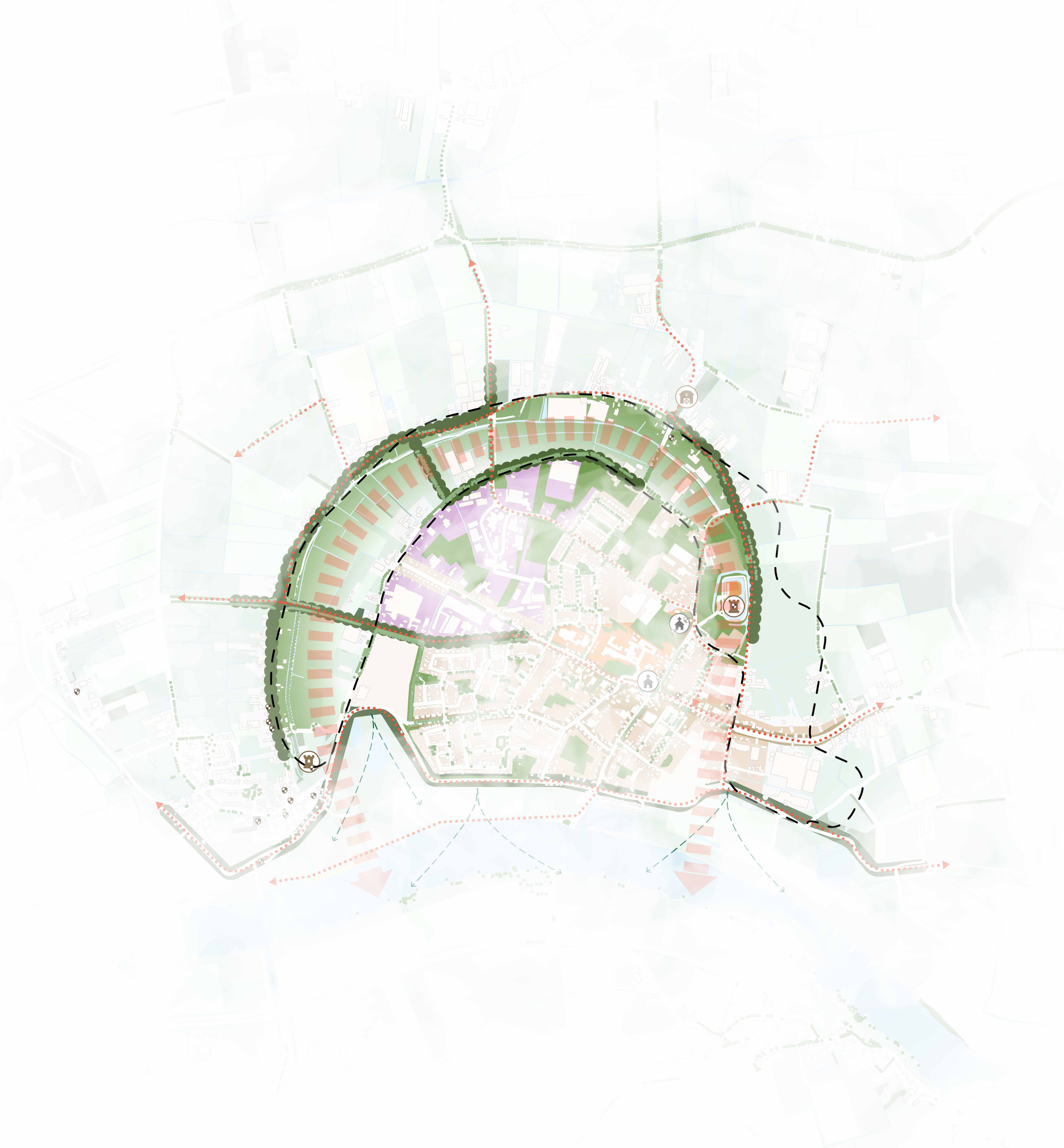
Grootste kansen

- Ontwikkeling Poort van Maasdriel (schuifruimte groeiers en verplaatsters)
- Energietransitie als katalysator (versneller) voor samenwerking






















Grootste behoeften

- Samenwerking en kennisdeling tussen ondernemers t.b.v. innovaties en duurzame investeringen
- Bereikbaarheid bedrijvigheid borgen
- Huisvesting voor internationale werknemers
- Meer groen en blauw
- Ruimte voor wandelingen/lunchommetjes
- Veiligheid





Huidige kenmerken

-  Boomstructuur
-  Oude structuur
-  Verlaten Maasarm
-  Dijk
-  Wandelnetwerk
-  Fietsnetwerk
-  Recreatieve routes
-  Doorzichten naar de Maas
-  Kasteel
-  Kerk
-  Rijksmonument Boerderij
-  Monumenten
-  Groen in de kern
-  Agrarisch
-  Maatschappelijk
-  Bedrijven
-  Centrum
-  Oud dorpscentrum en linten
-  Tweeonderéénkap en rijtjeswoningen
-  >1980
-  Woningbouw plannen in ontwikkeling

Huidig functieprofiel

Kenmerkende functie voor gebied (onder voorwaarden planologisch doorgaans toegestaan)

- Agrarisch
- Sport
- Natuur

Strenge planologische voorwaarden (terughoudend/zeer terughoudend) of alleen bestaande situatie toegelaten

- Bedrijf (bestaand)
- Wonen (bestaand)

Grootste opgaven

- Recreatieve doorontwikkeling van de kern met o.a. een betere verbinding tussen Kasteel Ammersoyen – dorpscentrum – uiterwaarden, faciliteren ambities Kasteel Ammersoyen en versterken Maasmeander
- Ruimtelijke kwaliteiten behouden/versterken (belevings-, gebruiks- en toekomstwaarden)
- Toekomstbestendige (sport)verenigingen en sportlandschap

Grootste kwaliteiten

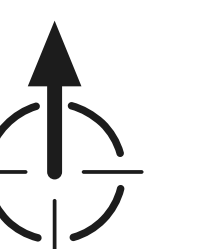
- Ronde kavelstructuur in verlaten Maasarm / Maasmeander is zeer karakteristiek en geomorfologisch waardevol
- Kasteel Ammersoyen en de openheid daaromheen
- Aanwezige natuur(waarden)
- Monument
- Kenmerkende bebouwing

Grootste kansen

- Aanwezigheid Kasteel Ammersoyen
- Aanwezigheid Baanbrekerpad (klompenpad)






















Grootste behoeften

- Klimaatbestendige (o.a. waterberging) en natuurinclusieve inrichting





Huidige kenmerken

-  Boomstructuur
-  Oude structuur
-  Verlaten Maasarm
-  Dijk
-  Wandelnetwerk
-  Fietsnetwerk
-  Recreatieve routes
-  Doorzichten naar de Maas
-  Kasteel
-  Kerk
-  Rijksmonument Boerderij
-  Monumenten
-  Groen in de kern
-  Agrarisch
-  Maatschappelijk
-  Bedrijven
-  Centrum
-  Oud dorpscentrum en linten
-  Tweeonderéénkap en rijtjeswoningen
-  >1980
-  Woningbouw plannen in ontwikkeling

Huidig functieprofiel

Kenmerkende functie voor gebied (onder voorwaarden planologisch doorgaans toegestaan)

- Agrarisch (uiterwaarden)
- Waterkering (dijk)
- Natuur
- Groen

Streng planologische voorwaarden (terughoudend/zeer terughoudend) of alleen bestaande situatie toegelaten

- Recreatie
- Wonen buitendijks (bestaand)
- (specifieke) Horeca

Grootste opgaven

- Recreatieve doorontwikkeling van de kern met o.a. een betere verbinding tussen Kasteel Ammersoyen – dorpscentrum - uiterwaarden
- Behouden en versterken van aanwezige ruimtelijke kwaliteiten (ook i.r.t. identiteit Maasdorpen)

Grootste kwaliteiten

- Wielen
- Zicht op de Maas en Uiterwaarden
- Dijk als harde overgang dorp – uiterwaarden
- Natuurwaarden Wellsche Waard en Rietwaard
- Afwisselend uitzicht vanaf de dijk (beleving)

Grootste kansen

- Aanwezigheid Baanbrekerpad (klompenpad)
- Aanwezigheid recreatieve voorziening

Grootste behoeften

- Versterken gebruik (recreatief) en beleving
- Natuurinclusieve inrichting
- Behouden of versterken functie waterveiligheid (dijkversterkingen waarschijnlijk nodig op dijktraject Well-Rossum)

