



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Kernvisie Ammerzoden
Gemeente Maasdriel

Concept 2.2

Werkdocument



colofon

projectnaam
Kernvisie Ammerzoden

datum
26 september 2023

projectnummer
P05797

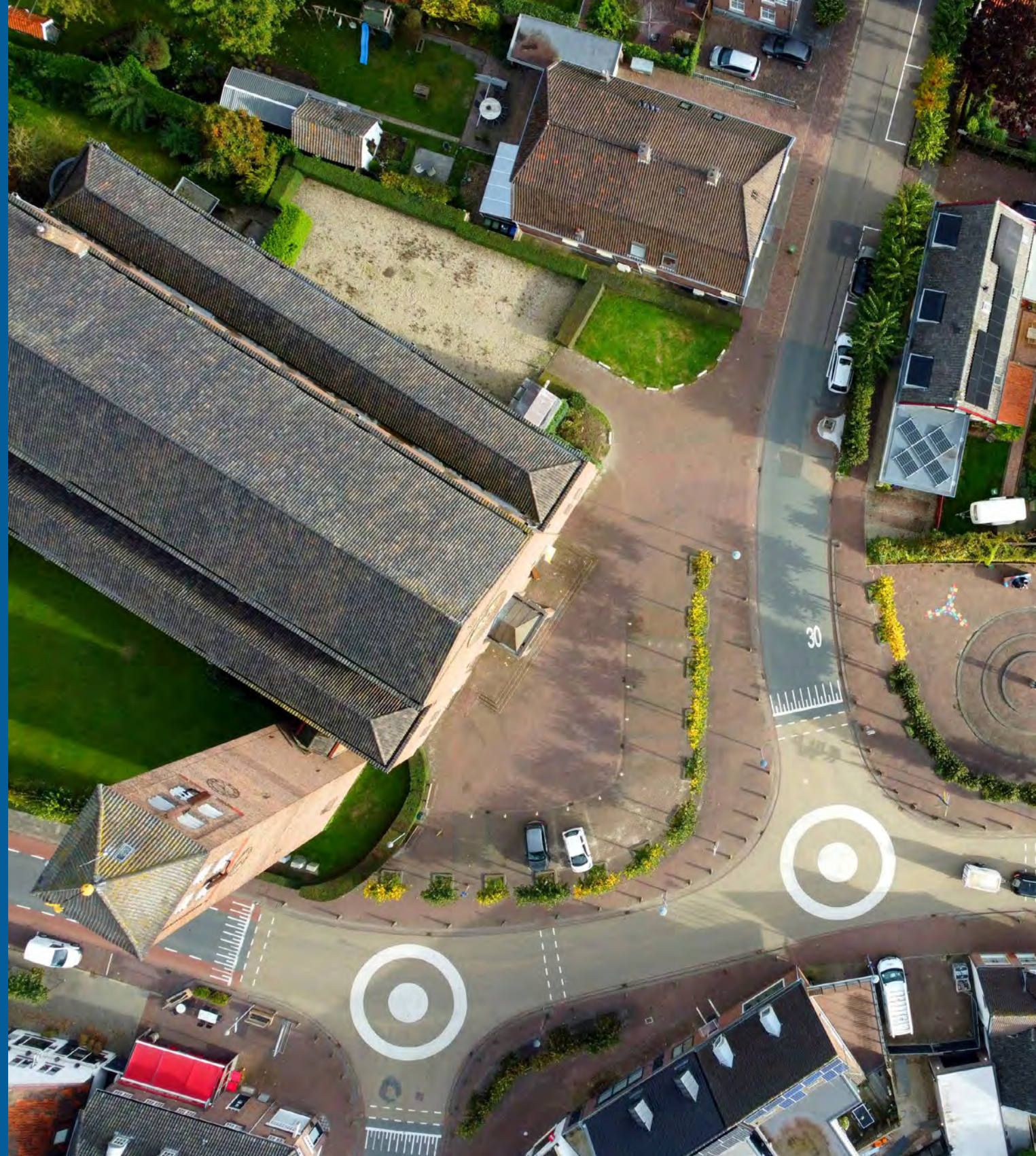
opdrachtgever
Gemeente Maasdriel

BRO
projectleider
RT

projectteam
**RvO
TvG
TN**

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Waarom een kernvisie?	4
1.2	De trots van Ammerzoden	5
1.3	Opbouw van de visie	7
2	Koers	9
2.1	Strategische uitgangspunten	9
2.2	Ontwikkelingsrichting Ammerzoden	13
3	Ruimtelijk Kwaliteitskader	19
3.1	Dijkzone en uiterwaarden	19
3.2	Maasarm en kernrand	24
3.3	Centrum	29
3.4	Woongebieden	34
3.5	Werkgebieden	39
4	Uitvoeringsprogramma	44

1 Inleiding

Voor u ligt de kernvisie Ammerzoden. Deze fraaie kern is gelegen in het open polderlandschap van de gemeente Maasdriel. Ammerzoden maakt deel uit van de drie grootste kernen van de gemeente, met een verzorgende functie voor de andere kernen en de inwoners van het buitengebied.

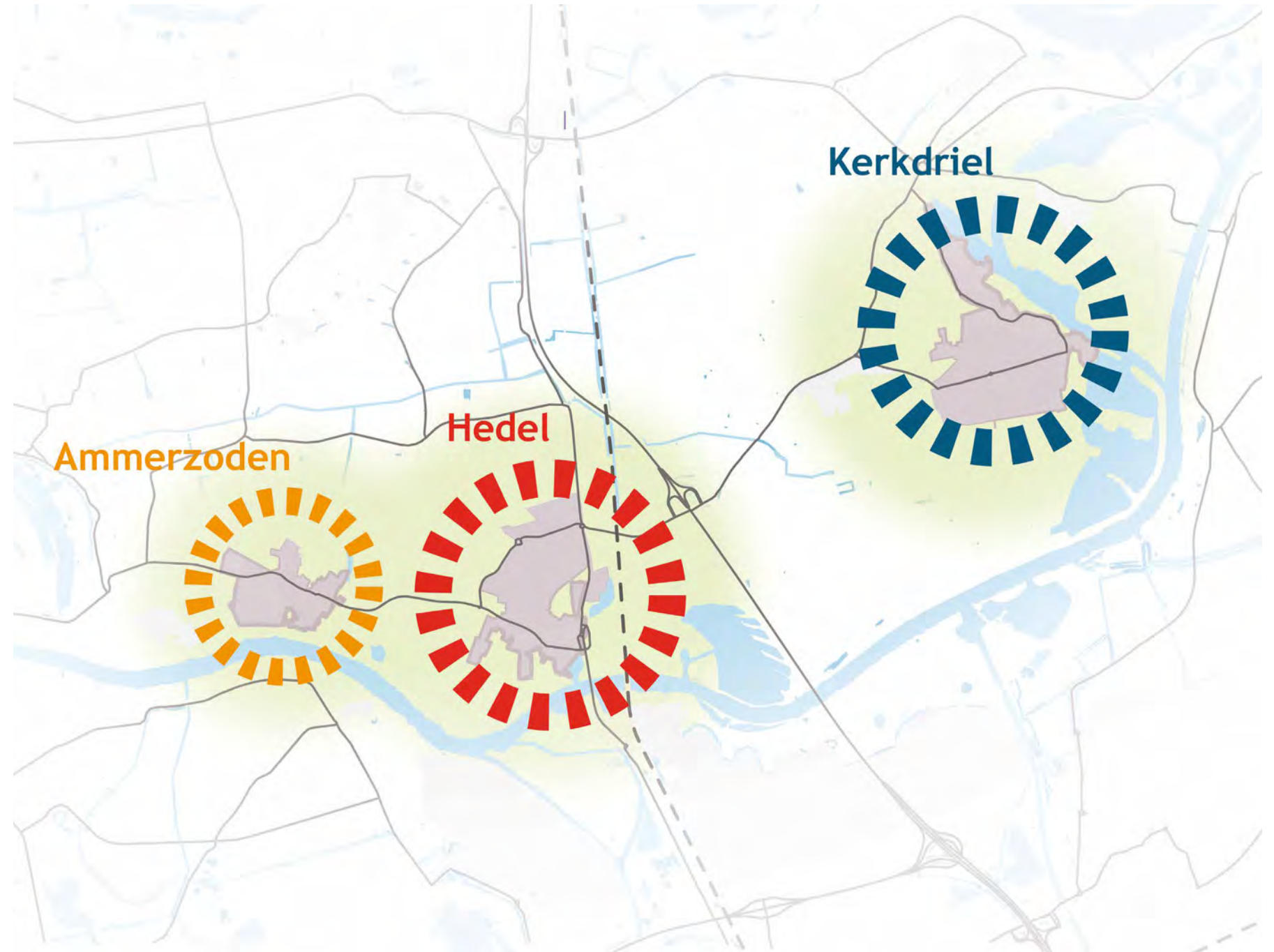
1.1 Waarom een kernvisie?

Maasdriel bruist van ambitie en er komen veel uitdagingen op de gemeente en haar inwoners af. Bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw, voorzieningen, toerisme en recreatie. De drie kernen Ammerzoden, Hedel en Kerkdriel spelen een grote rol in het realiseren van die ambities en uitdagingen. Ze hebben een belangrijke functie voor het vitaal, leefbaar en aantrekkelijk houden van de gemeente Maasdriel als geheel. Om alle ontwikkelingen nu en in de toekomst in goede banen te leiden, zijn er voor de drie grote kernen kernvisies gemaakt.

Voor u ligt de kernvisie van Ammerzoden. Op sommige onderdelen is deze hetzelfde als de andere twee visies, maar op de onderdelen die voor Ammerzoden anders zijn dan de andere kernen is de visie toegesneden op deze kern. Het behouden van kwaliteit én voldoen aan de behoefte van de lokale gemeenschap is een belangrijk uitgangspunt voor deze visies. De onderwerpen in de kernvisies worden vanuit de ruimtelijke en fysieke, en de sociale en maatschappelijke kant benaderd.

Ammerzoden, Hedel en Kerkdriel hebben een groot aanbod van voorzieningen. Daar maken ook de kleinere, omliggende kernen gebruik van. Het is daarom belangrijk om het voorzieningenaanbod in de grotere kernen te behouden en te versterken.

Daarnaast streeft de gemeente in deze drie kernen de grootste groei na als het gaat om woningbouw en hebben de kernen door hun ligging een belangrijke rol om van Maasdriel de toeristische en recreatieve



Figuur 1: Overzichtskartaal Ammerzoden, Hedel en Kerkdriel

gemeente aan de Maas te maken die zij graag wil zijn. Deze kernvisies beschrijven hoe de gemeente gericht aan de slag gaat met deze uiteenlopende doelen en ambities.

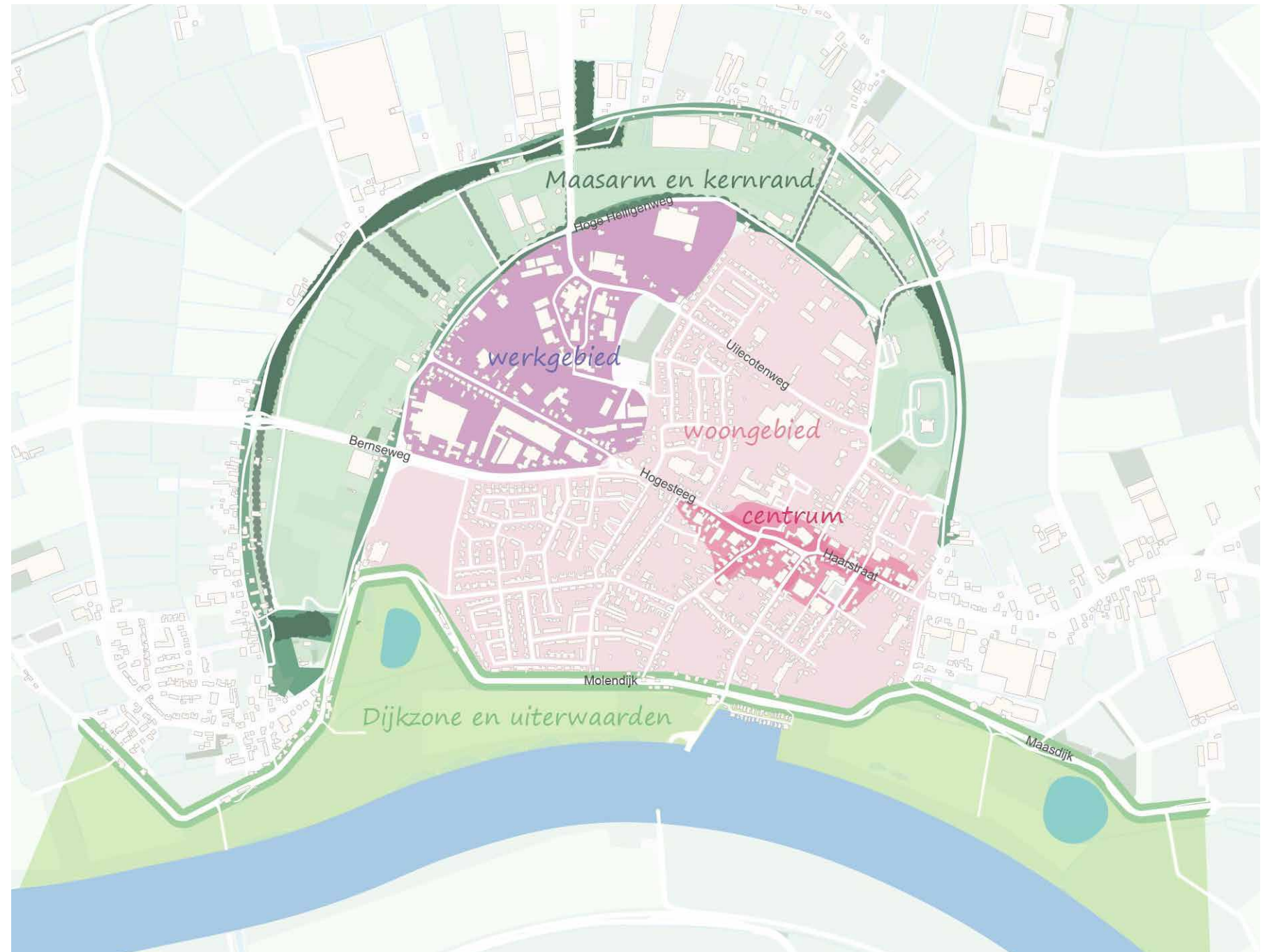
1.2 De trots van Ammerzoden

Om te kunnen bouwen aan de toekomst is het belangrijk om te weten waar je trots op bent. Wat maakt Ammerzoden de mooie plek om te wonen, werken en bezoeken? Wat moet behouden blijven richting de toekomst? Kortom, wat is de trots van Ammerzoden?

Ammerzoden is een groen, landelijk en van oorsprong Brabants boerendorp. Ammerzoden heeft een dorps, gezellig en landelijk karakter. Het dorp wordt omringd door een bijzonder landschap. Zo is de oude maasmeander in Ammerzoden van bovenaf duidelijk zichtbaar evenals twee 'wielen'. Ook voor recreanten heeft Ammerzoden genoeg te bieden, zoals het middeleeuwse kasteel Ammersoyen. Mensen wonen graag in Ammerzoden en er heerst een 'ons kent ons' gevoel.

Het landschap rond Ammerzoden is door de eeuwen heen sterk beïnvloed door de waterloop van de Maas. Nadat men de meander van de Maas bij Ammerzoden (de Ammer) had afgesloten is De Ammer grotendeels verland. Tot de dag van vandaag is de oude maasmeander van bovenaf nog duidelijk zichtbaar in het landschap, onder andere door de Meersloot die de oude Maasbedding volgt. De bebouwing van Ammerzoden heeft zich geconcentreerd binnen de contour van de maasmeander. Aan de noordoostzijde van de Meersloot ligt Wordragen. Dit buurtschap is opgebouwd uit een rij kunstmatig opgeworpen woonheuvels: woerden. Deze ophogingen van erven (terpachtige ontwikkeling) was het gevolg van de grote regelmaat aan dijkdoorbraken.

Het bijzondere landschap rond Ammerzoden biedt een oase van natuur en rust, dat met name te beleven is in de uiterwaarden langs de Maas. In de omgeving zijn twee 'wielen' zichtbaar in het landschap: de wielen



Figuur 2: Overzichtskartaal Ammerzoden met deelvgebieden

bij het Slot van Well en het wiel van Teskes. Dat zijn overgebleven meertjes na een dijkdoorbraak. De dijken werden veelal na een doorbraak om het wiel aangelegd, waardoor de dijken een sterk slingerend verloop kregen.

De dijk vormt nu dan ook de begrenzing van de uiterwaarden. Een versmalling van het profiel op de dijk vormt de informele entree van het dorp. Langs de verschillende dijkstructuren is nog veel typerende dijkbebouwing aanwezig. Het dorp heeft verder twee ontsluitingswegen. De Bernseweg, die overgaat in de Haarstraat, is de hoofdontsluitingsweg van het dorp. Daarnaast is er een ontsluiting vanaf bedrijventerrein Uilecoten richting de Achterdijk.

De dorpskern van Ammerzoden zelf heeft een welvarende, agrarische uitstraling. Met name de oostrand kent een authentiek, agrarisch karakter. De meeste hedendaagse agrarische bedrijvigheid is te vinden aan de noordzijde van het dorp. De bewoners van Ammerzoden vinden hun dorpskern heel sfeervol. De traditionele (agrarische) bebouwing is ruim opgezet en geeft de kern een dorps karakter. De oude linten en het gebied rondom het kasteel bestaan uit kenmerkende statige bebouwing, hoogwaardige architectuur en vooral vrijstaande panden met beperkte omliggende open ruimte. Kenmerkend cultuurhistorische element is uiteraard Kasteel Ammersoyen, een Middeleeuwse waterburcht aan de rand van het dorp. De natuurlijke omgeving en cultuurhistorie in het dorp trekken zeker ook bezoekers van buiten het dorp.

De historische kern van Ammerzoden is door de jaren heen aan de westkant uitgebreid met drie grootschalige nieuwbouwwijken. De eerste dorpsuitbreidingen vonden plaats langs de oude linten. De woningen zijn qua typologie vergelijkbaar, vaak met een verdieping en schuin dak. De openbare ruimte hier heeft vrij weinig groen. De uitbreiding vanaf de jaren '60 bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen in de buurten en vrijstaande huizen aan de dorpsrand. Beiden kennen een ruime opzet, maar hebben vrij weinig openbaar groen. De wijken met twee-onder-een-kapwoningen hebben een vrij afwisselend beeld terwijl de

vrijstaande woningen meer gelijkvormig zijn. De uitbreiding van de jaren '80 heeft een uniform beeld met veel groen op straat en voornamelijk vrijstaande woningen en rijtjeswoningen. De vrijstaande woningen aan de dorpsrand, onderaan de dijk, verschijnen vanaf de jaren '90.

Het is een afwisselend geheel van grote boerderijen met loodsen, rijtjeswoningen en vrijstaande woningen met uitzicht op de polder.

De meeste bedrijvigheid concentreert zich op de lokale bedrijventerrein Uilecoten en Bernseweg. Opvallend is dat Ammerzoden voor een kleine kern toch relatief grootschalige bedrijven huisvest. Met name de Bernseweg heeft een industrieel karakter. De Uilecoten kenmerkt zich door kleinschaligheid van de bebouwing, gesitueerd rondom een ontsluitende lus-structuur. Hier ligt de bebouwing overwegend voor op de kavel aan de weg in één rooilijn.

Ammerzoden huisvest verder relatief veel voorzieningen voor haar inwoners. De belangrijkste winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd in de oude kern en het moderne winkelgebied De Haar. Maatschappelijke voorzieningen zijn ook in de oude kern en aan de Hogesteeg (kerk, onderwijs, zorg) gevestigd. De (sport) clubs- en verenigingen zijn geclusterd aan de Heiligenweg en naast het bedrijventerrein Uilecoten. Voorbeelden van voorzieningen in Ammerzoden zijn het Zonnelied (zorginstelling), dorpshuis de Weesboom, een fietscrossbaan en handboogvereniging.

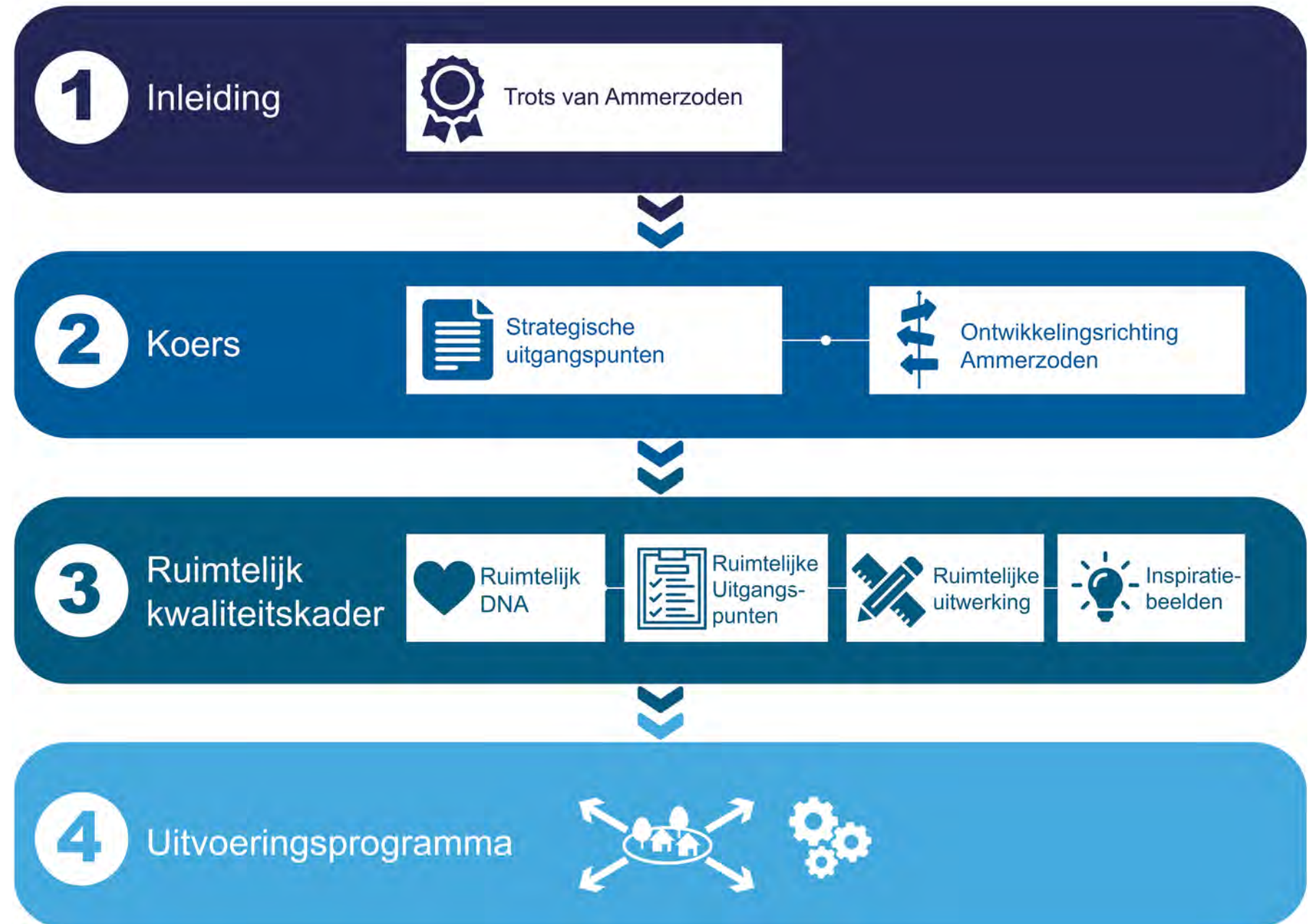
1.3 Opbouw van de visie

De centrale uitgangspunten voor de kernvisies komen uit de omgevingsvisie Bommelerwaard (OV), de Integrale Nota Samenleven en het Integraal Veiligheidsplan. In hoofdstuk 2 – Koers zijn deze weergegeven per thema. Vanuit de thematische uitgangspunten zijn per kern ambities geformuleerd voor de toekomst. Deze geven richting aan de aanpak van de belangrijkste opgaven in de kern. Dit gebeurt op basis van het lokale DNA, de identiteit, de opgaven en lokale behoeften. De rode draad komt voort vanuit de kernatlassen, het doorlopen proces (zie bijlage) en ambtelijke en bestuurlijke afstemmingen. Het kan zijn dat er tijdens het traject van de kernvisies nieuwe ambities zijn ontstaan of dat er (lokale) afwijkingen zijn ten opzichte van de uitgangspunten OV. Over deze onderwerpen zal soms nadrukkelijk nog een beleidsafweging moeten plaatsvinden.

Om de ambities te kunnen verwezenlijken is het van belang om enerzijds houvast te bieden, anderzijds ruimte te geven aan ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) in hoofdstuk 3 geeft aan de hand van ruimtelijke uitgangspunten, principes en inspiratiebeelden sturing aan de invulling van de opgaven.

Tot slot geeft het uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 4 een globaal overzicht van acties en interventies die bijdragen aan de ambities en passen binnen de regels van het RKK. Dit biedt een goede leidraad om concreet aan de slag te gaan met de kernvisies.

In de bijlagen is nadere informatie opgenomen over het doorlopen planproces.



Figuur 3: Schematische opbouw van de visie



2 Koers

2.1 Strategische uitgangspunten

In de omgevingsvisie Bommelerwaard (OV), de Integrale Nota Samenleven en het Integraal Veiligheidsplan zijn al verschillende strategische keuzes gemaakt voor de kernen Ammerzoden, Hedel en Kerkdriel. Deze kernvisie bouwt daar op voort en zijn hiervan een uitwerking. Hierna zetten we de voor de kernenvisies relevante strategische uitgangspunten uit de omgevingsvisie Bommelerwaard thematisch op een rij. De uitgangspunten gelden voor alle drie de kernen en zijn geordend naar de volgende thema's:

- Klimaat, duurzaamheid en omgevingskwaliteit
- Landbouw, economie en toerisme
- Milieu, gezondheid en leefbaarheid
- Wonen, welzijn en voorzieningen
- Samenleven
- Openbare orde en veiligheid

2.1.1 Klimaat, duurzaamheid en omgevingskwaliteit

- *Onze leefomgeving is zoveel mogelijk klimaatbestendig, circulair, groen, biodivers en natuurinclusief*

In de Bommelerwaard handelen we klimaatadaptief (in beleid en projecten), om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn ingericht. We realiseren een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte en geven daarbij als gemeente zelf het goede voorbeeld. Dit wil de gemeente bereiken door ruimte te geven aan groen en water bij nieuwe ontwikkelingen, maar ook door de verbetering van bestaande woonwijken. De gemeente gaat bij nieuwe plannen voor een waterneutrale inrichting, wat betekent dat de benodigde waterberging volledig wordt gecompenseerd.

Bomen en groen zijn van grote betekenis in Maasdriel. De kernen hebben een groene identiteit. We gaan voor een eenduidige inrichting van

de openbare ruimte en groenstructuur en zetten in op het behouden van het schaarse groen in naoorlogse woonbuurten.

Variatie in planten en diersoorten is van groot belang. Gemeente Maasdriel wil hiervoor ruimte bieden door natuurgebieden verder te ontwikkelen en deze gebieden onderling met elkaar te verbinden. Ook buiten de natuurgebieden is er aandacht voor versterking van de biodiversiteit, zoals langs oevers, bermen en randen van grasland en akkers, in het openbaar groen van de kernen, maar ook in particuliere tuinen en erven. Bij toekomstige ontwikkelingen wordt de biodiversiteit, natuur en/of bestaand groen integraal meegenomen in de plannen.

- *We willen onze landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten behouden en versterken*

Als gemeente streven we naar het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten van de Bommelerwaard. We hebben aandacht voor een samenhangend dorpsbeeld en de aanwezige relatie tussen de dorpskern en het omliggend landschap. Het streven is dat verschillende identiteiten en landschapstypen te herkennen zijn en blijven. De rivier de Maas wordt ingezet als identiteitsdrager door de verbinding tussen het dorp en de Maas te verbeteren. Speciale aandacht is nodig voor behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit van de dijken, dijkbebouwing en karakteristieke dorpsgezichten aan de rivier en aan de landschappelijke overgangen naar de achterliggende gebieden.

De gemeente gaat verrommeling en eenvormigheid van de landschappen tegen en wil dat kwaliteiten behouden blijven. Streven is ook behoud van de eigen identiteit van de verschillende kernen. Met groene buffers tussen de kernen voorkomt de gemeente dat kernen tegen elkaar aangroeien. Toekomstige initiatieven moeten bijdragen aan het behouden, versterken of ontwikkelen van de kernkwaliteiten en/of moeten knelpunten meenemen. Dit kan door het landschappelijk inpassen van nieuwe plannen en te investeren in landschapselementen.

- *We zijn een CO2-neutrale gemeente en richten onze leefomgeving daar op in*

In 2030 voldoet gemeente Maasdriel aan het Gelders Energie Akkoord en in 2050 aan het nationale klimaatakkoord. In 2050 wordt de energie die in de Bommelerwaard wordt verbruikt ook duurzaam opgewekt. Voor zonne-energie worden eerst bestaande mogelijkheden benut, zoals het plaatsen van zonnepanelen op daken en parkeerterreinen. Bij het realiseren van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen vormen duurzaam bouwen en een duurzame energievoorziening een uitgangspunt. Binnen de gemeente wordt ruimte geboden voor experimentele ontwikkelingen waar het gaat om het combineren van het opwekken van duurzame energie met andere functies.

2.1.2 Landbouw, economie en toerisme

- *We willen bestaande werklocaties toekomstbestendig houden*
Daarbij streven we naar kwaliteitsverbetering, intensivering en profilering. Belangrijk is het juiste bedrijf op de juiste plek, vergroten van intensief gebruik optimaal gebruik van panden en kavels en het tegengaan van oneigenlijk/gewenst gebruik. Dat kan alleen samen met ondernemers.
- *We stimuleren voornamelijk duurzame vormen van mobiliteit, waaronder OV, voet,- en fietsverkeer en elektrisch vervoer*

Een goede en veilige bereikbaarheid is van essentieel belang. Gemeente Maasdriel zet in op een optimaal bereikbare gemeente. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat deze toegankelijk en verkeersveilig is voor iedereen. Dit betekent goede autoverbindingen en parkeergelegenheid, met meer ruimte voor fietsers en voetgangers in de openbare ruimte. In de kernen en linten worden de doorgaande verkeersstromen verminderd. De dijken behoeven extra aandacht in verband met de verkeersveiligheid.

- *Onze toeristische hotspots en recreatieve sector zijn aantrekkelijk en toegankelijk, en maken gebruik van kwaliteiten van de Bommelerwaard*

Het toerisme in de Bommelerwaard heeft een prachtige basis, maar het ontbreekt nu nog aan voldoende aanbod in dag- en verblijfsrecreatie. Met het ontbreken van voldoende aanbod in dagrecreatie is er ook in het bijzonder aandacht voor de kernen Ammerzoden, Hedel en Kerkdriel. Het voorzieningenniveau kan met de komst van extra toeristen in stand worden gehouden en/of verbeteren. Door het toevoegen van beleving, meer divers aanbod en het verbeteren van het fysieke kwaliteitsniveau wil de gemeente inwoners en toeristen langer vasthouden in de centra.

- *Benutten van het 'vliegwiel-effect'*

Bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein willen we het vliegwiel-effect gebruiken om ook andere opgaven als de energietransitie, herstructurering van andere terreinen en parkmanagement (ook voor bedrijven van andere terreinen) mee te nemen.

2.1.3 Wonen, welzijn en voorzieningen

- *We hebben kwalitatief goede woningen voor alle doelgroepen in een goed woonklimaat/ Een kwantitatief en kwalitatief verantwoorde groei van woningaanbod.*

Centraal staat het behouden en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat in de Bommelerwaard. De gemeente Maasdriel blijft een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, te werken en te recreëren, door juist te profiteren van de ligging tussen stedelijke gebieden én de landschappelijke waarden van de Bommelerwaard. Daarbij wil de gemeente perspectief bieden op voldoende goede woningen voor huidige en toekomstige inwoners. Er moet meer variatie komen in de woningvoorraad. De focus ligt op betaalbare en compacte woningen (voor jong en oud). Hierin is ook aandacht voor het faciliteren van geclusterde woonvormen, gezamenlijke ontmoeting en mogelijkheid van zorg en

ondersteuning. Nieuwbouw sluit aan op de woningbehoefte en autonome bevolkingsgroei van de kern. De nieuwbouw zorgt voor de realisatie van verschillende woningtypen en prijsklassen en geeft hiermee de huidige inwoners de mogelijkheid om binnen de gemeente invulling te geven aan hun veranderde woonwens. De nadruk ligt in beginsel op inbreiding (niet op uitbreiding), maar per situatie of kern maakt de gemeente hiervoor een afweging.

- *We hebben voldoende bereikbare zorg-, welzijns- en overige voorzieningen, voor alle inwoners van onze gemeente / De kernen in onze gemeente zijn toekomstbestendige krachtige kernen.*

Het streven is een krachtige en vitale participatiesamenleving waarin inwoners zelfbewust en, indien nodig, samen met maatschappelijke organisaties en de gemeente regie voeren op het eigen bestaan. Streven is ook een inclusieve samenleving, waarin iedereen mee kan doen. Een groene omgeving met bereikbare voorzieningen (op loopafstand) en ruimte voor ontmoeting (zowel binnen als buiten).

Met het oog op behoud en goede toegankelijkheid van voorzieningen ondersteunt de gemeente initiatieven voor verbreding van gebruik van voorzieningen en samenwerking tussen functies. Denk hierbij aan het organiseren van een goede aansluiting en bereikbaarheid van het voortgezet onderwijs en het bieden van een ondersteuningsstructuur voor kwetsbare inwoners met specifieke voorzieningen in de wijk. De gemeente hanteert hiervoor drie lagen:

- Woonzorgzones geconcentreerd rondom verpleeghuiszorg;
- Woonvormen gecombineerd met/dichtbij basisvoorzieningen;
- Woonaanbod in alle kernen met eigen individuele aanbod van voorzieningen.

Aandachtspunten zijn: (collectieve) vervoersmogelijkheden, informele versus formele zorgmogelijkheden in de directe eigen omgeving, beschikbaarheid basisvoorzieningen in elke kern.

- *De centra van Kerkdriel, Hedel en Ammerzoden zijn toekomstbestendig en aantrekkelijk*

De centra hebben een aantrekkingskracht met een compact(er) kernwinkelgebied, een aantrekkelijke uitstraling, beleving, service en gastvrijheid. De focus ligt op kwaliteit in plaats van kwantiteit van de winkelgebieden. Een belangrijk onderdeel hiervan is het verbeteren van de fysieke toegankelijkheid van de openbare ruimte, zodat bijvoorbeeld voorzieningen en centra voor iedereen goed en veilig bereikbaar zijn. Het tegengaan van leegstand en verloedering is een prioriteit. Qua uitstraling krijgen de centrumgebieden een impuls (gezelligheid, sfeer en aandacht voor oude bebouwing, groen en uitstraling bedrijfsleven). De gemeente Maasdriel gaat samen voor een bloeiend centrum en richt zich op concentratie van de detailhandel in de centrumgebieden van Ammerzoden, Hedel en Kerkdriel. Nieuwe detailhandel buiten het centrum wordt niet toegestaan.

2.1.4 Milieu, gezondheid en leefbaarheid

- *We hebben een veilige, schone en gezonde leefomgeving, zowel boven als onder de grond*

De gemeente Maasdriel wil een gezond een veilige leefomgeving voor haar inwoners. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst. Denk hierbij aan het scheiden van risicobronnen en gevoelige functies. Er is ook extra aandacht voor veiligheid in de doorontwikkeling van recreatie en toerisme en bij toename van evenementen en festivals. Voor het behoud van de goede milieukwaliteit in de Bommelerwaard hanteert de gemeente in principe de standaard wettelijke normen.

- *De inrichting van onze leefomgeving stimuleert ontmoeting en een gezonde leefstijl*

De gemeente wil een gezonde leefomgeving en leefstijl voor alle inwoners van de Bommelerwaard. Gezondheid gaat over de woon- en werkomgeving, de gebouwen, de openbare ruimte, de lucht, de bodem, het water en mobiliteit. In een gezonde leefomgeving zijn voldoende

mogelijkheden om te bewegen, sporten en spelen, elkaar te ontmoeten, maar ook voldoende schone lucht en stilte. We zetten ons in voor het toekomstbestendig maken van (sport)verenigingen. We onderzoeken mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van (sport) accommodaties, waar mogelijk in combinatie met recreatieve voorzieningen.

Herstructurering van bestaande woonwijken gaan we benutten voor kwalitatieve woonbehoeften en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde). De gemeente zorgt bij de (her)inrichting van de leefomgeving voor een goede milieukwaliteit, speelruimte, wandel/hardlooppommetjes, goede (snelle) fietsverbindingen, aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsmogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen voor jongeren en ouderen. De openbare ruimte en de voorzieningen in iedere kern worden afgestemd op de behoeften van de verschillende doelgroepen.

2.1.5 Samenleven

In de gemeente werken we toe naar een inclusieve inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen. We hebben steeds meer oog voor onze kwetsbare inwoners en onze inwoners die wat meer ondersteuning nodig hebben om mee te kunnen doen in de maatschappij. We dragen zorg voor de al dan niet tijdelijke ondersteuning van inwoners in alle dorpskernen op het gebied van bestaanszekerheid, samenredzaamheid, meedoen, ontwikkeling en ondersteuning.

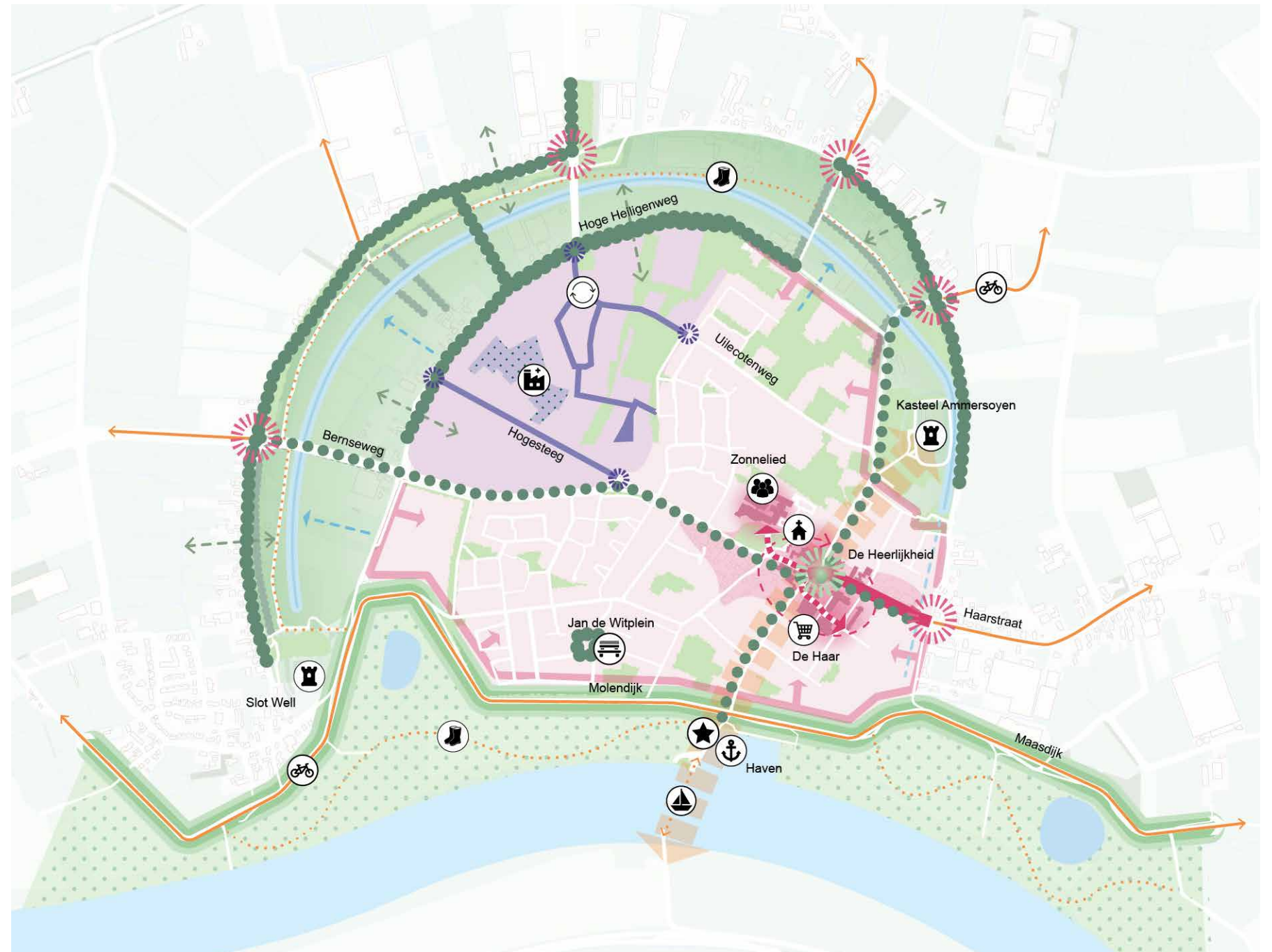
Daarnaast zetten we in op de eigen regie van inwoners en krachtige kernen met ondersteuning waar nodig vanuit gemeente, zorgverleners en maatschappelijke organisaties. De focus ligt hierbij op de preventie, gezondheid/leefstijl en beweging.

2.1.6 Openbare orde en veiligheid

We willen dat onze inwoners veilig zijn en zich veilig voelen. Dit betekent dat we een afname van overlast en criminaliteit willen realiseren, én dat onze inwoners zich veilig voelen. Lokaal veiligheidsbeleid vraagt maatwerk, wat tot uiting komt in het kerngericht werken. Veiligheidsthema's met prioriteit zijn drugsoverlast, sociale veiligheid, zorg- en veiligheid, ondermijnende criminaliteit en fysieke veiligheid.

Ammerzoden

-  Verbetering verkeerssituatie Haarstraat (aandacht bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen)
-  Zoekrichtingen waterberging
-  Ontsluiten en benutten (agrarisch) gebied tussen Bernseweg en Uilecoten als uitbreidingsgebied bedrijventerrein
-  Herkenbare entrees bedrijventerrein
-  Duidelijke interne routing en groene inrichting
-  Inbreiden in Ammerzoden binnen bebouwde kom (uitbreiden in principe niet toegestaan)
-  Indien gewenst faciliteren toekomstbestendige (her)invulling van de Heilige Wilibrordus kerk
-  Heerlijkheid/dorsplein ingericht als groene ontmoetingsplein (in samenhang met kerkplein)
-  Jan de Witplein een echte pleinfunctie (met groene inrichting)
-  Herinrichting De Haar
-  Verbinding De Haar (hoofdfunctie winkelen) en De Heerlijkheid (hoofdfunctie ontmoeten in het groen)
-  Compact centrum
-  Beter verbinden kasteel-dorpshart-uiteerwaarden (historisch lint)
-  Doortrekken van boomstructuren
-  Meer aanbod m.b.t. dag- en/of verblijfsrecreatie bij Kasteel Ammersoyen
-  Versterken dorpsentrees
-  Recreatief medegebruik van het landschap (klompenpaden, fiets-, wandel- en struinpaden)
-  Wandelroutes/struinpaden in oude meander verbinden
-  Meersloot verbreden en accentueren
-  Herstellen veerverbinding over de Maas
-  Verbinding kasteel-water (groen-blauwe verbinding)
-  Versterken van waterrecreatie en horeca aan de dijk (recreatieve knoop)



Figuur 4: Toekomstkaart Ammerzoden

2.2 Ontwikkelingsrichting Ammerzoden

In 2035 is Ammerzoden nog altijd een prettig dorp om te wonen, werken en te recreëren. Met genoeg woningen voor jong en oud. Het karakter als boerendorp is merkbaar in het dorp en dit komt tot uitdrukking in de openbare ruimte. De kwaliteiten van het dorp zijn beschermd en verder versterkt.

Algemene trends en opgaven die een grote impact hebben op de kern zijn:

- Gemeenten moeten steeds meer doen, met minder geld
- Klimaatverandering
- Huisvesting statushouders en spoedzoekers
- Meer eenzamen, mensen met chronische aandoeningen en meer mentale druk
- Afschaling van gesloten jeugdzorg. Steeds meer richting kleinschalig en moet landen over gemeenten
- Verzorgingstehuizen en psychiatrische instellingen worden gesloten iedereen moet terecht 'in de wijk'
- veroudering van bestaande bedrijventerreinen
- Woningbouwopgave
- terugtrekkende politie (en dus grotere rol voor gemeentelijke handhaving)

Vanuit de thematische uitgangspunten van de omgevingsvisie zijn specifieke opgaven en doelstellingen geformuleerd die de ontwikkelingsrichting van Ammerzoden bepalen, zoals de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein en de herinrichting van De Haar.

2.2.1 Veilig en Bereikbaar

- *Verbeteren van de verkeersontsluiting*

Er is de afgelopen jaren veel aandacht geweest voor de auto, wat betekent dat de positie van de auto in Ammerzoden erg goed is. Toch ligt ook hier een streven om de verkeersontsluiting van het dorp te verbeteren en er daarmee voor te zorgen dat de verkeerssituatie veiliger wordt. Er is specifiek aandacht nodig voor de verkeerssituatie en parkeersituatie in het centrum en voor de verkeersintensiteit op de Haarstraat.

We streven naar een duidelijke ontsluiting op het bedrijventerrein Uilecoten. Voor de overzichtelijkheid is het wenselijk om te onderzoeken of er verkeersmaatregelen nodig zijn.

Voor de leefbaarheid in het dorp zijn nieuwe grootschalige ontwikkelingen na realisatie van het huidige woningbouwprogramma (m.n. aan de westkant van het dorp) onwenselijk in verband met de verwachte toename van verkeer op Haarstraat. Infrastructurele aanpassingen zullen nodig zijn om lokale/nieuwe knelpunten als gevolg van de groei van de economie en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen in Ammerzoden

- *Ruimte voor de voetganger en fietser*

Een gezonde leefomgeving is een omgeving met voldoende mogelijkheden om te bewegen, sporten en spelen. Om dit te bevorderen, streeft de gemeente Maasdriel in Ammerzoden naar meer ruimte voor de voetganger en fietser. Aanpassingen zijn nodig van onveilige oversteekplaatsen op de Haarstraat, en ook zal de toegankelijkheid van het centrum voor voetgangers moeten worden verbeterd: bestrating, verlichting en voldoende overzicht.

Op onze dijken volgen we een aanpak tegen de overlast van gemotoriseerd verkeer dat met hoge snelheden over de dijk rijdt. De gemeente overweegt als maatregel om de dijk autoluw te maken met (deels) een

30km/u regime en shared space-inrichting (Maasbandijk ter hoogte van nr. 16 als voorbeeld) als wandel- en fietsroute. Op deze manier kunnen recreatieve routes worden opgewaardeerd en overlast voorkomen.

2.2.2 Robuuste, Groene en Klimaatadaptieve Woonwijken

- *Vergroenen van woonwijken*

Een klimaatbestendige en natuurinclusieve inrichting van de kern Ammerzoden draagt bij aan gezondheid en leefbaarheid. Gemeente Maasdriel wil hiervoor zorgen door de biodiversiteit, natuur en groen integraal mee te nemen in nieuwe plannen. Het gaat dan in ieder geval om een kwaliteitsslag in de (biodiverse)inrichting van de openbare ruimte. Gemeente Maasdriel neemt de 3-30-300 regel hiervoor als uitgangspunt. Met deze vuistregel meet je drie dingen. Eerst of je vanuit elke woning drie bomen kunt zien. Dan of 30% van een wijk in de schaduw van een boom valt. En daarna of er vanuit elke woning op 300 meter afstand een verkoelend park of andere groene koele plek is.

Maar de gemeente heeft ook de ambitie om bewoners op eigen terrein (particuliere tuinen en erven) te stimuleren om meer groen en water toe te voegen en daarmee bij te dragen aan een duurzame leefomgeving.

De vervangingsopgave van het riool willen we benutten om het rioolringssysteem robuust en toekomstbestendig te maken en een bijdrage te leveren aan andere maatschappelijke opgaven, zoals het klimaatrobust en verkeersveiliger maken en het vergroenen van de openbare ruimte (werk met werk maken).

Om wateroverlast te voorkomen worden locaties met herhaalde ervaren wateroverlast door extreme neerslag, onderzocht en indien mogelijk aangepakt met maatregelen.

2.2.3 Vitale, groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen

- *Kwaliteitsslag bedrijventerrein*

Voor de bedrijventerreinen in Ammerzoden is een kwaliteitsslag beoogd. Het streven is een verbetering van de interne routing en meer ruimte voor groen. Samen met ondernemers wordt ingezet op toekomstbestendig bedrijventerreinen Uilecoten. Herstructurering/revitalisering is daar wellicht voor nodig. Herkenbare entrees bij het bedrijventerrein dragen ook bij aan deze kwaliteitsslag.

- *Benutten (agrarisch) gebied tussen Bernseweg en Uilecoten*

Ammerzoden kent twee bedrijventerreinen: Uilecoten en Bernseweg. Tussen de beide terreinen ligt een (deels) open diffuus gebied met een onduidelijke inrichting. Kansen voor dit gebied liggen er voor kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid (bedrijventerreinen kunnen naar elkaar toegroeien) of een combinatie van wonen en werken en groen/ blauw.

2.2.4 Een passende woning voor iedereen

- *Diversiteit aan woonmilieus*

De gemeente Maasdriel zet in op het realiseren van een diversiteit aan woonmilieus binnen de gemeente en daarmee binnen de kern Ammerzoden, met woningen die inspelen op de kwalitatieve behoefte. Er is in Ammerzoden extra aandacht voor het realiseren van betaalbare woningen, levensloopgeschikte woningen en zorgwoningen ten behoeve van doorstroming. Hierin is ook aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. In deze opgave is het ook van belang om verhuisbewegingen op gang te brengen om een goede doorstroming te krijgen, bijvoorbeeld ouderen die niet meer passend wonen tijdig stimuleren om te verhuizen naar een geschikte woning, bij voorkeur binnen de wijk.

- *Geclusterde woningen voor senioren in en rondom het dorpshart*

Voor senioren is het van belang dat woningen zich nabij voorzieningen bevinden en levensloopbestendig (te maken) zijn. Dit maakt geclusterde

woonvoorzieningen in en rondom het dorpshart een logische keuze. De focus ligt hierbij op het gebied tot 400 meter loopafstand van het centrum en/ of het maatschappelijk cluster 't Zonnelied.

Aandachtspunten hierin zijn: (collectieve) vervoersmogelijkheden, informele en formele zorgmogelijkheden in de directe eigen omgeving, beschikbaarheid van basisvoorzieningen in elke kern. Waar mogelijk gaat de gemeente experimenteren met 'gespikkeld wonen'. Het mengen van verschillende woonvormen zoals ouderen en studenten om het ontmoeten en elkaar helpen te bevorderen. Bescheiden hoogbouw zou hieraan bij kunnen dragen. Hierover dient nog een beleidsafweging te worden gemaakt.

- *Inbreiding voor uitbreiding*

Er ligt een opgave om circa 140 woningen te bouwen in het cluster Ammerzoden om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen tot 2030 en te zorgen voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. Er is met name behoefte aan sociale huurwoningen. Uitgaande een eerste raming van lopende en bekende plannen resteert na 2030 een opgave van 20 woningen t/m 2035 en 40 woningen t/m 2040.

Gelet op de beperkte woningbehoefte van Ammerzoden, de andschappelijke karakteristieken van de omgeving en de nog beschikbare potentiële woningbouwlocaties binnen de bebouwde kom is inbreiding het uitgangspunt in Ammerzoden. Daar ligt de focus de komende jaren. In Ammerzoden wordt gekeken naar het realiseren van woningen binnen de kern en op potentiële transformatielocaties. Inbreiding kan ook in combinatie met het vertrekken van bedrijven of maatschappelijke functies uit kernen en linten.

Voorwaarde voor ontwikkelingen aan de noord- en zuid(oost)rand is dat de (agrarische) bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, dan wel afgeschermd. Uitbreiding aan de oostkant binnen de wro-zone-bebouwd gebied (na 2030) zou als alternatief scenario kunnen worden gezien als geen verkeersplossing is gevonden voor de westkant/Haarstraat.

Hierover dient nog een beleidsafweging te worden gemaakt. In dat geval heeft het verkeerskundig de voorkeur boven ontwikkelen in west of noord.

Waar mogelijk heeft de gemeente een faciliterende rol bij woningsplitsingen en aanvragen voor woningomzettingen met als doel meer flexibiliteit en diversiteit.

2.2.5 Vitale en gezonde dorpen

- *Multifunctionele inzetbaarheid en clustering van maatschappelijke voorzieningen*

Het behouden van deze sociaal-maatschappelijk voorzieningen (o.a. onderwijs, zorg, cultuur en ontmoeten) is essentieel in het kader van de leefbaarheid. Het vergroot de aantrekkelijkheid van Ammerzoden als woonkern. Bovendien hebben sociaal-maatschappelijke voorzieningen een belangrijke ontmoetingsfunctie.

De gemeente zet zich in voor het toekomstbestendig maken van (sport) verenigingen. De mogelijkheden worden onderzocht voor de verdere ontwikkeling van (sport) accommodaties, waar mogelijk in combinatie met recreatieve voorzieningen.

- *Ruimte voor ontmoeting*

Een kwaliteitsslag in het dorpscentrum- en plein is nodig om een samenhangend, aantrekkelijk, groen, levendig en toekomstbestendig lokaal dorpshart te creëren met ruimte voor ontmoeting. We zetten in op ondersteuning van een ontmoetingsplek per dorp. Daarbij is meer aandacht voor voorzieningen waar je kunt samen komen en je kunt ontplooiën. Het is belangrijk dat er voor iedereen wat te doen is (meerdere partijen aanhaken).

We zetten in op minimaal één jongerenplek in samenspraak met jongeren, jongerenwerk, politie en BOA's. Variërend van een Whats Up plek

tot een Stay Around plek. Een What's Up plek is een kleinere plek voor 5 tot 10 jongeren die bij elkaar komen en bijpraten. Een Stay Around plek is een iets grotere plek voor 10 tot ca. 10 jongeren. Vaak gaat zo'n plek samen met goed ingerichte sportplekken.

Evenementen kunnen bijdragen aan ontmoeten en het verbinden van inwoners en ondernemers. We willen in de drie grote kernen per kern minimaal één geschikte locatie voor (kleine) evenementen. Indien er nog geen geschikte evenementenlocatie is, verkennen we samen met inwoners en ondernemers waar en hoe we een geschikte evenementenlocatie kunnen realiseren en welke investeringen van welke partijen hiervoor nodig zijn.

- *Pantoffelzones en –routes*

Bij de inrichting van de openbare ruimte is aandacht voor de steeds ouder wordende samenleving. Pantoffelzones rond belangrijke voorzieningen en gemeenschappelijke ruimtes zijn een uitkomst om Ammerzoden ook in de toekomst goed bereikbaar en toegankelijk te houden, voor jong én oud. De pantoffelzones- en routes kennen zo min mogelijk hoogteverloop (drempels, stoepanden e.d.) en zijn gebruiksvriendelijk ingericht.

- *Meedoen*

De gemeente draagt zorg voor de (tijdelijke) ondersteuning van inwoners in alle dorpskernen op het gebied van bestaanszekerheid, samenredzaamheid, meedoen, ontwikkeling en ondersteuning. De focus ligt hierbij op de preventie, gezondheid/leefstijl en beweging. Dit doe we door:

- Fysieke toegang voor inwoners voor het stellen van (hulp)vragen op het gebied van jeugd, Wmo en participatie op het adviesplein in het Gelre's End in Hedel.
- Faciliteren en stimuleren van activiteiten via de subsidieregeling Goed Idee Doe Er Iets Mee en het uitvoeringsprogramma leefbaarheid.

- Regelen/organiseren van vervoer in het geval van leerlingenvervoer, vervoer naar gecontracteerd aanbod Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) jeugd en de vervoersindicatie voor de regiotaaxi.

- *Ondersteuning*

- We streven naar een kleinschalige maatschappelijke opvang realiseren in één van de kernen.
- Inzetten op woningen voor jongeren met een (lichte) begeleidingsbehoefte bij het zelfstandig wonen in de Lindeboom en doen ervaring op met begeleiding vanuit het jongerenwerk.

- *Gezondheid*

- Ambitie uitplaatsen hinderlijke bedrijven kernen en linten (halen uit omgevingsvisie)
- We zetten in op behoud en ontwikkeling van voorzieningen die uitnodigen tot ontmoeten en bewegen, zowel in de openbare ruimte als binnen.

- *Maatschappelijke voorzieningen*

- (proactief) Faciliteren van locaties voor preventieve zorg GGZ, Jeugd en Wmo
- We houden wonen en zorg gescheiden bij woonvormen voor bijzondere doelgroepen
- Faciliteren van tijdelijke woningen op plaatsen waar op korte termijn geen vaste woningbouw wordt voorzien, mits sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
- Schoolgebouw(en) willen we meer benutten voor ontmoeten na schooltijd (meervoudig ruimtegebruik in tijd).
- Als er bij toekomstige ontwikkelingen mogelijkheden zijn om diverse maatschappelijke functies samen te brengen in één gebouw, dan wordt hierop ingezet.
- In de openbare ruimte is er voldoende en veilige speelruimte. Belangrijk is het blijven aanbieden van een gevarieerd en evenwichtig speelaanbod en de bewustwording van de bespeelbare openbare

ruimte (informele speelruimte). We zetten in op het eigentijds maken van bestaande speeltuintjes

- Indien gewenst faciliteren toekomstbestendige (her)invulling van de Heilige Willibrordus Kerk.

2.2.6 Levendig en aantrekkelijk centrum

- *Een sterk en herkenbaar dorpshart*

Op dit moment wordt het dorpscentrum (De Haar) en dorpsplein (Heerlijkheid en Sint-Willibrorduskerk) als onaantrekkelijk ervaren. Het winkel aanbod is op niveau, maar met name de uitstraling van het gebied is aan verbetering toe. Om het centrum aantrekkelijker te maken, wordt ingezet op het ontwikkelen van een compact, samenhangend, groen, levendig en toekomstbestendig dorpshart. Dat betekent meer ruimte voor ontmoeting en meer ruimte voor de fietser en voetganger, waar de auto te gast is. De Haar en de Heerlijkheid worden hiervoor goed met elkaar verbonden, met ieder een eigen functie: winkelen (De Haar) en ontmoeten (Heerlijkheid).

In het kader van een wijziging van het Omgevingsplan Maasdriel kan overwogen worden meer te sturen op een compact centrum (bijv. met een uitsterfconstructie buiten het centrum en een uitnodigende regeling in het centrum).

Ook is het streven om meer uniformiteit in het centrum te krijgen. Bijvoorbeeld door duidelijke entrees te creëren, groen toe te voegen en/of in de materiaalkeuze rekening te houden met de afbakening van het centrum. En een centrum dat schoon, heel en veilig is en wordt gehouden in samenwerking met of door inwoners en ondernemers.

De parkeerplaats bij De Haar is gevoelig voor hittestress en wateroverlast. We streven ernaar om het plein aantrekkelijker en toekomstbestendig te maken met behoud van de parkeerplaatsen.

De huidige locatie van het buurthuis De Weesboom is de verbindende

schakel tussen De Haar en de Voorstraat. We streven ernaar om deze delen van het centrum meer met elkaar te verbinden.

2.2.7 Identiteit

- *Groene randen en geleidelijke overgangen*

Ammerzoden is een groen, landelijk en van oorsprong Brabants boerendorp. De verbinding met het groene landschap bepaalt het karakter van het dorp. De dorpsranden en entrees doen op dit moment geen recht aan de identiteit van Ammerzoden. Het is daarom belangrijk om de uitstraling van de dorpsranden en entrees te versterken met aandacht voor de identiteit van het dorp.

Belangrijk is een zorgvuldige inrichting met ‘zachte’ randen en geleidelijke groene overgangen bij bedrijventerreinen en recreatiegebieden. Het doortrekken van boomstructuren die van algemeen belang zijn voor de gehele gemeente draagt hieraan bij.

Een voorbeeld hiervan zijn de ‘groene geleidingzones’, enkele zones tussen de kernen en het landschap. De versterking van het groene karakter van de dorpsmantels, hier en daar met accenten waarneembaar vanaf de (rijks)wegen, is gewenst. De groene geleidingszones hebben als ondergeschikte functie het fungeren als landschappelijke of ecologische verbinding tussen de agrarische gebieden of natuurgebieden, waar mogelijk gecombineerd met recreatief medegebruik. Uitgangspunt bij realisatie is een breedte van ca. 200 meter. Er moet worden aangesloten op de openheid van het landschap en het meer kleinschalige karakter van de hier voorkomende landschapselementen. Bij de ontwikkeling van de zones kan worden geput uit het scala aan beplantingsvormen dat kenmerkend is voor dit gebied.

- *Verbinding tussen Kasteel Ammersoyen – dorpshart – uiterwaarden*

Om de recreatieve kwaliteiten van Ammerzoden te versterken, pakken we de kansen in het verbeteren van de verbinding tussen het kasteel, het dorpshart en de uiterwaarden (Oude Veerhuis). Zo weten recreanten

op de dijk het centrum goed te vinden. En bezoekers van het kasteel kunnen gemakkelijk ook de uiterwaarden bezoeken. Zo versterken de belangrijkste parels van Ammerzoden elkaar. Het ontwikkelen van meer dag- en/of verblijfsrecreatie bij Kasteel Ammersoyen is daarbij een wens.

2.2.8 Beleefbaar landschap en uiterwaarden

- *Versterken landschapskwaliteiten*

In Ammerzoden is het versterken van de ruimtelijke structuur en de eigen identiteit van de oeverwallen wenselijk. Hierbij is behoud van karakteristieke landschaps-, ontginnings- en bewoningspatronen (verkavelingen, wegenstructuren, bebouwing, etc.) van belang. Het behouden en vergroten de herkenbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle elementen en groenrode ‘parels’ in relatie tot de landschappelijke context (vluchtheuvels, dellen, woerden, historische bebouwing, forten, molens, kastelen en eendenkooien) is hierin het uitgangspunt.

De (historische) dijken binnen de gemeente Maasdriel, met name buiten de kernen, zijn belangrijke identiteit- en structuurdragers. Vanuit dit oogpunt dient op een goede wijze met de waardevolle kenmerken van deze dijken om te worden gegaan.

- *Recreatief medegebruik van het landschap versterken (extensief)*

Om het landschap en de uiterwaarden beleefbaar te maken, zet Ammerzoden in op het versterken van het recreatief medegebruik van het landschap in de zone tussen Well en Ammerzoden en Hedel. Bij extensief recreatief medegebruik is sprake van vormen van natuurvriendelijke recreatie die in hoofdzaak gericht is op natuur- en landschapsbeleving. Denk aan klompenpaden, wandel- en struinroutes en fietspaden. Het autoluw maken van dijk met (deels) 30km/u regime en shared space-inrichting als wandel- en fietsroute tussen Well en Ammerzoden en Hedel is hierin een belangrijke beleidsafweging. Ook in de omgeving van de Maasmeander liggen kansen om dit gebied recreatie (door) te

ontwikkelen. Er liggen kansen om fiets- en wandelroutes, activiteiten en voorzieningen te ontplooien.

- *Ontwikkelen van dijkzone/uiterwaarden*

Er liggen kansen om fiets- en wandelroutes, activiteiten en voorzieningen te ontplooien. Denk aan het versterken van waterrecreatie, horeca aan de dijk, pontjes naar de overkant, et cetera. Bij de wielen bij het Slot van Well ligt de nadruk op het terugbrengen van open water en het benutten van de oeverlijn, het accentueren van de restgeul Maasloop, het natuurlijk inrichten van buitendijks land en versterken van de verbinding met de dijk.

In de dorpsrand van Ammerzoden benadrukken we de opbouw van het landschap door het accentueren van de ronde meandervorm uit de oude Maasloop. Wellicht zijn er kansen voor het vergraven/uitgraven van de maasmeander en het terugbrengen van (zichtbaar) water. Hierdoor voorkomen we ook dat de kernrandzone (afgesneden Maasmeander) dichtslibt met bebouwing.

2.2.9 Verbonden met Water

In Ammerzoden versterken doorzichten naar het rivierenlandschap de beleefbaarheid van het water. De dijk slibt echter steeds verder dicht. Door toevoegingen van bebouwing, erfafscheidingen en beplanting wordt het aantal doorzichten richting het landschap steeds kleiner. Het is daarom belangrijk dat het behoud van bestaande doorzichten geborgd wordt en het creëren van nieuwe doorzichten gestimuleerd wordt. En dat op een goede wijze wordt omgegaan met de waardevolle kenmerken van de historische dijk (identiteit- en structuurdrager) bij nieuwe ontwikkelingen.

We zetten ons in voor een verbinding met de overkant van de Maas (met bijvoorbeeld pontjes). Specifiek voor Ammerzoden is er potentie om de voormalige veerverbinding met Heusden weer te herstellen (particulier/commerciële verbinding).



3 Ruimtelijk Kwaliteitskader

Om de ambities uit hoofdstuk 2 te kunnen waarmaken is het belangrijk om enerzijds houvast te bieden voor de waarden van de kern en anderzijds ruimte te geven aan ontwikkelingen. De opgaven en doelstellingen voor Ammerzoden staan niet op zichzelf. Er bestaan veel onderlinge verbanden en ook is er overlap. In een gebied of ruimtelijke structuur spelen er vaak verschillende opgaven. Het is daarom van belang om de opgaven in een gebied in samenhang te bekijken.

Voor Ammerzoden zijn de volgende ruimtelijke eenheden gehanteerd:

- Dijkzone en uiterwaarden
- Maasarm en kernrand
- Centrum
- Woongebieden
- Werkgebieden

Per ruimtelijke eenheid (deelgebied) geeft het RKK aan welke opgaven en doelstellingen (hoofdstuk 2) in samenhang kunnen worden gezien en welke onderlinge koppelingen er kunnen worden gemaakt. Deze zijn verwerkt in de ruimtelijke uitgangspunten, principes en inspiratiebeelden.

De ruimtelijke uitgangspunten zijn kaderstellend (en hard), zodat kernkwaliteiten behouden of versterkt worden. Hierbij zijn een aantal uitwerkingen (richtlijnen of ideeën) gegeven, die op kernachtige wijze de essentie verbeelden en omschrijven. Zo'n uitwerking vraagt nog om een concrete toepassing en doorvertaling in een daadwerkelijk ontwerp/plan. In het RKK zijn hiervoor inspiratiebeelden opgenomen ter illustratie.

3.1 Dijkzone en uiterwaarden



Figuur 5: Situatiekaart Dijkzone en uiterwaarden

Ruimtelijk DNA

Het dorp Ammerzoden strekt zich vrijwel volledig uit langs de dijk. De dijk vormt een duidelijke grens tussen het dorp en de uiterwaarden. De dijk is herkenbaar. Bebouwing komt tot aan de dijk, op een aantal punten op de dijk, maar (met uitzondering van de haven) niet over de dijk heen. Hierdoor zijn de uiterwaarden vrij gaaf gebleven. De dijk vormt een sterke cultuurhistorische structuurdrager langs Ammerzoden waaraan landschappelijke en cultuurhistorische elementen zijn gelegen. Denk aan de twee wielen en kastelen.

Ruimtelijke uitgangspunten

1. De dijk is en blijft herkenbaar als een doorlopend en onderscheidend element in het landschap.
2. Cultuurhistorische waarden zoals de twee wielen, de dijk en Slot Well worden beschermd en benut bij nieuwe ontwikkelingen.
3. Nieuwe initiatieven doen geen afbreuk aan de Lindbeboening, de uiterwaarden en natuurgebieden (bijzondere welstandsgebieden niveau 2). Waar mogelijk worden deze versterkt.
4. Versterk recreatief gebruik en de beleving van de dijk en uiterwaarden.
5. Aanleggen recreatieve verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Kasteel Ammersoyen, dorpscentrum en haven/dijk/uiterwaarden.
6. Behouden en versterken natuurwaarden Wellsche Waard, Rietwaard en Gelders Natuurnetwerk (EHS) binnen én buitendijks (o.a. uiterwaarden, wielen, kasteel Ammersoyen).
7. Behouden en versterken waterveiligheid.

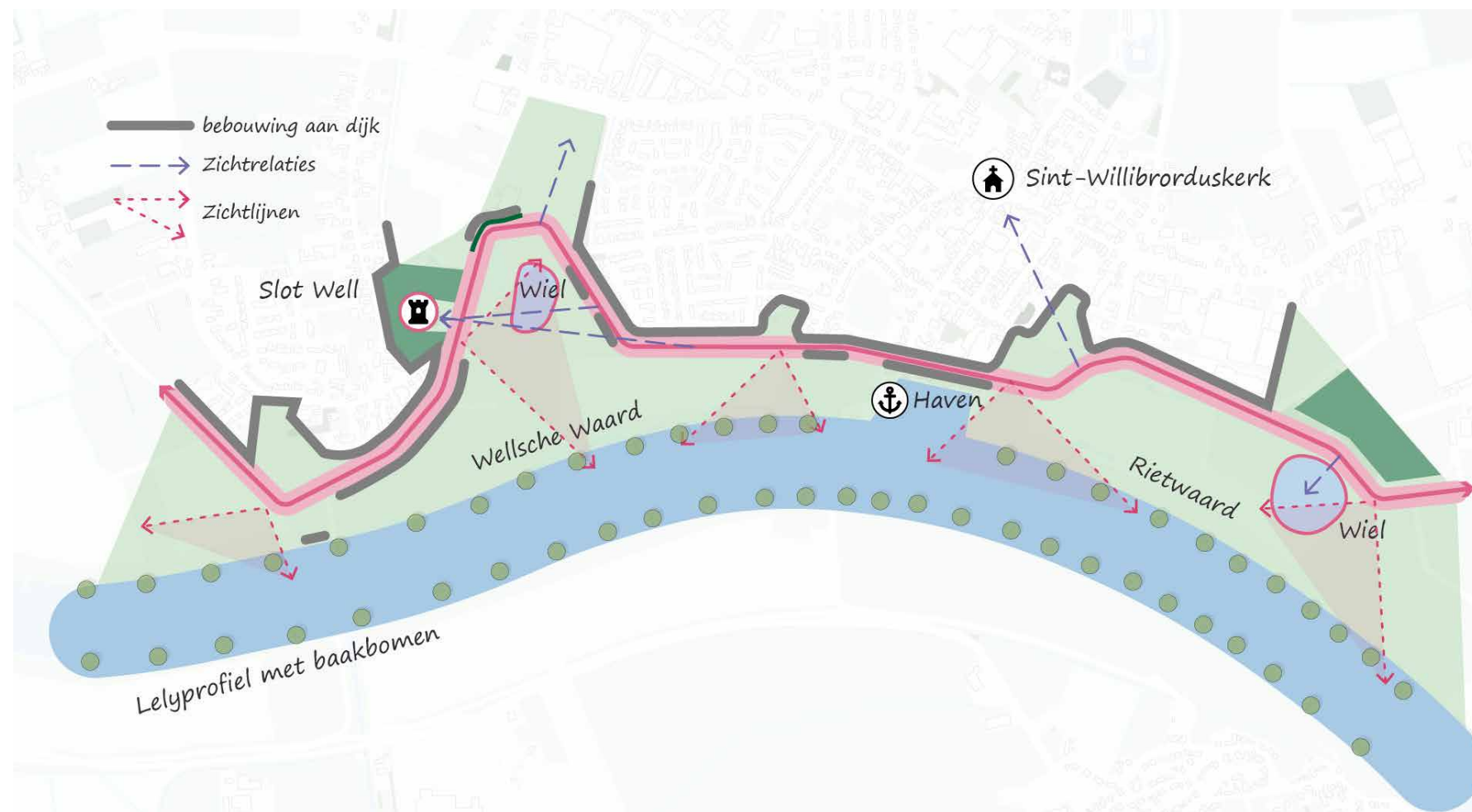
Ruimtelijke principes

1. De dijk is en blijft herkenbaar als een doorlopend en onderscheidend element in het landschap

- De dijk slijt steeds verder dicht. Het is daarom belangrijk dat het behoud van bestaande doorzichten en zichtvelden geborgd wordt en het creëren van nieuwe doorzichten gestimuleerd. Dit kan door het verwijderen van bestaande functies en objecten die niet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en beleving.
- De dijk vrijhouden van nieuwe beplanting en bebouwing, zo blijft de dijk een onderscheidende entiteit.
- Geen nieuwe bebouwing, (tijdelijke) objecten en beplanting aan de buitenzijde van de dijk en in de uiterwaarden toestaan.
- Vrijhouden van zichtlijnen vanuit de dijk naar Slot Well, wielen (aan Horenkamp en Maasdijk/Langedijkstraat) en de kerktoeren.

2. Cultuurhistorische waarden zoals de twee wielen, de dijk en Slot Well worden beschermd en benut bij nieuwe ontwikkelingen

- Bij de wielen bij het Slot van Well ligt de nadruk op het terugbrengen van open water en het benutten van de oeverlijn, het accentueren van de restgeul Maasloop, het natuurlijk inrichten van buitendijks land en versterken van de verbinding met de dijk.
- Behoud van Maas-Lelyprofiel met baakbomen aan het water.
- Bij het Wiel van Teskes ligt de nadruk op tegengaan van verlanding, het accentueren van relict Maaskronkel, de natuurlijke inrichting als moeraszone en het benadrukken van de inlaagdijk.
- Verbeteren van de (digitale) beleving van cultuurhistorische elementen langs de dijk (bijv. met historische foto's, informatieborden, qr-code of materialisatie).



Figuur 6: Ruimtelijke principes voor uitgangspunten 1 t/m 3

3. Nieuwe initiatieven doen geen afbreuk aan de Lintbebouwing, de uiterwaarden en natuurgebieden (bijzondere welstandsgebieden niveau 2). Waar mogelijk worden deze versterkt

- Het afwisselend beeld vanaf de dijk behouden en versterken. Variatie in brede open zichtvelden naar de Maas is nodig, afgewisseld met een ruimtelijke versmalling van de dijk door clusters dijkbebouwing en beplanting.

4. Versterk recreatief gebruik en de beleving van de dijk en uiterwaarden

- Dijk voorzien van een verblijfskarakter en een aantal verblijfsplekken (rust- en informatiepunten met hoogwaardige materialisering zoals gebakken klinkers of natuursteen, zitplekken en groen). Auto is te gast op de dijk.
- Recreatief extensief medegebruik van het landschap mogelijk maken door klompen- en struinpaden in de uiterwaarden tussen Well en Ammerzoden en Hedel.

5. Aanleggen recreatieve verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Kasteel Ammersoyen, dorpscentrum en haven/dijk/uiterwaarden

- Loop- en fietsverbinding maken tussen verblijfsgebieden: Kasteel Ammersoyen – dorpscentrum – haven/dijk/uiterwaarden (zie ook 3.3).
- Verblijfsplek (met hoogwaardige materialisering zoals gebakken klinkers of natuursteen, zitplekken en groen) aan de haven/dijk vanaf Voorstraat.



Figuur 7: Ruimtelijke principes voor uitgangspunten 4 en 5

6. Behouden en versterken natuurwaarden Wellsche Waard, Rietwaard en Gelders Natuurnetwerk (EHS) binnen én buitendijks (o.a. uiterwaarden, wielen, kasteel Ammersoyen)

- Natuurlijk begrazing en beheer in de uiterwaarden.
- Kleinschaliger landschappelijke inrichting van uiterwaarden door de aanplant van beplantingen.
- Laag struweel op perceelsgrenzen.
- Poelen toevoegen in de uiterwaarden.
- Van landbouw naar natuurontwikkeling, of natuurinclusieve landbouw.
- De dijk voorzien van een groene bloemrijke grasbekleding met ecologische waarden

7. Behouden en versterken waterveiligheid

- Ruimte houden voor dijkversterkingen op het dijktraject Well-Rossum.



Figuur 8: Ruimtelijke principes voor uitgangspunten 6 en 7

Inspiratiebeelden



Figuur 9: Verblijfskwaliteit bij de dijk en relatie met het water



Figuur 10: Struinpaden door uiterwaarden



Figuur 11: Versterken natuurwaarden in uiterwaarden 2 Bron: Natuurmonumenten



Figuur 12: Beleving cultuurhistorische elementen 1 Bron: Esters Heem



Figuur 13: 30km/u-inrichting dijk (auto te gast)



Figuur 14: De dijk herkenbaar en open zicht naar de uiterwaarden

3.2 Maasarm en kernrand



Figuur 15: Situatiekaart Maasarm en kernrand

Ruimtelijk DNA

De dorpskern wordt sterk omsloten door de oude maasarm. Deze oude Maasloop is herkenbaar door de waaiervorm die nog altijd zichtbaar is. De randen van de maasarm worden versterkt door de groene bosschages en bomenlanen met daar tussenin open ruimtes met een agrarische functie. Binnen de twee randen hebben percelen voornamelijk een haakse structuur, begeleid door enkele boomlanen met recreatieve- en verbindende functies. De niet-agrarische percelen binnen de maasarm worden verder aangevuld met bedrijfsmatige bebouwingsobjecten die haaks op de lanen staan gericht. Parallel aan de rondgaande groenstructuren liggen versnipperde recreatieve verbindingen zoals het Fazantenpad en het Eendenpad.

Ruimtelijke uitgangspunten

1. Beschermen ronde kavelstructuur in verlaten maasarm/maasmeander: deze is zeer karakteristiek en geomorfologisch en aardkundig waardevol (GEA-object). Voorkomen dat de kernrandzone dichtslibt met bebouwing.
2. Oude maasloop als 'groene geledingszone' inrichten, conform omgevingsvisie.
3. Versterken landschappelijke structuur in de oeverwallen.
4. Verbeteren bestaande overgangen van landelijk naar dorpsgebied met aandacht voor een samenhangend dorpsbeeld en de aanwezige relatie tussen de dorpskern en het omliggend landschap.
5. Aanplant van houtwallen rondom agrarische erven en bebouwing stimuleren.
6. Beschermen Slot Well en Kasteel Ammersoyen met de open ruimte daaromheen.
7. Kenmerkende en beeldbepalende bebouwing langs de maasarm en kernrand beschermen en zichtbaar houden vanuit de omgeving.
8. Recreatieve routes in de maasarm versterken.
9. De aanwezige natuur(waarden) in de maasarm behouden en waar mogelijk versterken in combinatie met een klimaatbestendige inrichting.
10. Nieuwbouw sluit in maat, schaal en beeldkwaliteit aan op bestaande bebouwing.

1. Beschermen ronde kavelstructuur in verlaten maasarm/ maasmeander: deze is zeer karakteristiek en geomorfologisch en aardkundig waardevol (GEA-object). Voorkomen dat de kernrandzone dichtslibt met bebouwing.

2. Oude maasloop als 'groene geleidingszone' inrichten, conform omgevingsvisie.

- De groene randen van de maasarm (laanbeplantingen en bosschages langs o.a. de Meersloot, Heust, Wordragensestraat, Achterstraat, Hoge Heiligenweg, Onderwaard) aanhelen en versterken.
- De open velden in het midden vrijhouden van bebouwing voor de beleving van de maasarm als landschappelijke eenheid.
- In de dorpsrand van Ammerzoden de opbouw van het landschap benadrukken door het accentueren van de ronde vorm uit de oude Maasloop. Dat kan door het vergraven/uitgraven van de maasmeander en het terugbrengen van (zichtbaar) water.

3. Versterken landschappelijke structuur in de oeverwallen.

- Behoud van verspreid aanwezige kwaliteiten (hoogstamboomgaarden en open percelen) en gebruik van beplanting (wegbeplanting en erfbeplanting).
- Versterk de kleinschaligheid en afwisseling van het landschap door aanleg en beheer van groene landschapselementen zoals lanen, singels, boomgaarden, erfbeplantingen en bosschages.
- Bouw voort op de organisch gegroeide opzet van het landschap met slingerende wegen en onregelmatige verkaveling.
- Weghalen van storende bebouwing/oude kassen op kwetsbare plekken waar openheid gewenst is, zoals het open middengebied.

4. Verbeteren bestaande overgangen van landelijk naar dorpsgebied met aandacht voor een samenhangend dorpsbeeld en de aanwezige relatie tussen de dorpskern en het omliggend landschap.

- Vergroenen van de dorpslinten en verbindingen met het buitengebied: Bernseweg, Uilecotenweg, Zandweg en Heiligenweg. Ook
- Herkenbaar maken van deze routes als groene entrees (kern).

- Vrijhouden van karakteristieke doorkijken naar het landschap.
- Behoud en terugbrengen van doorzichten naar komgebieden en uiterwaarden.
- Vrijhouden van zicht op monumenten.
- Waar mogelijk herstellen van oorspronkelijke doorzichten en structuren die door stedenbouwkundige uitbreidingen teniet zijn gedaan.

- Zorg voor een mooie landschappelijke overgang naar de komgebieden, waarin de landschappelijke gradiënt van droog naar nat herkenbaar wordt gemaakt.
- Versterk de groene rafelige dorpsranden met een afwisseling van kleine rode ontwikkelingen en groen gebieden.



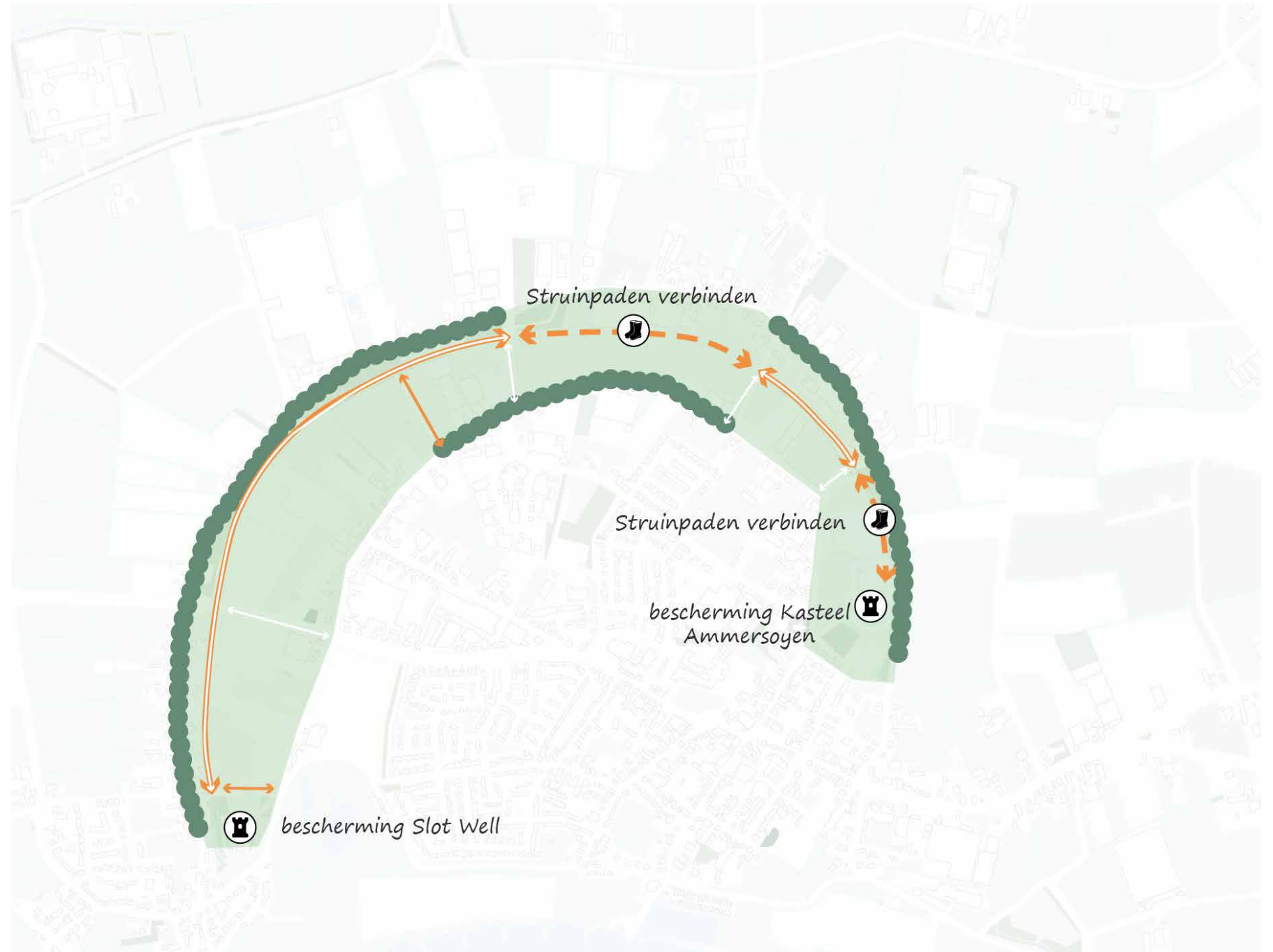
Figuur 16: Ruimtelijke principes voor uitgangspunten 1 t/m 5

5. Aanplant van houtwallen rondom agrarische erven en bebouwing stimuleren.

- Groen inpakken van grote agrarische gebouwen en boerenerven met houtwallen en/of struweel voor een minder rommelig aanzicht en het benadrukken van de open velden.

8. Recreatieve routes in de maasarm versterken.

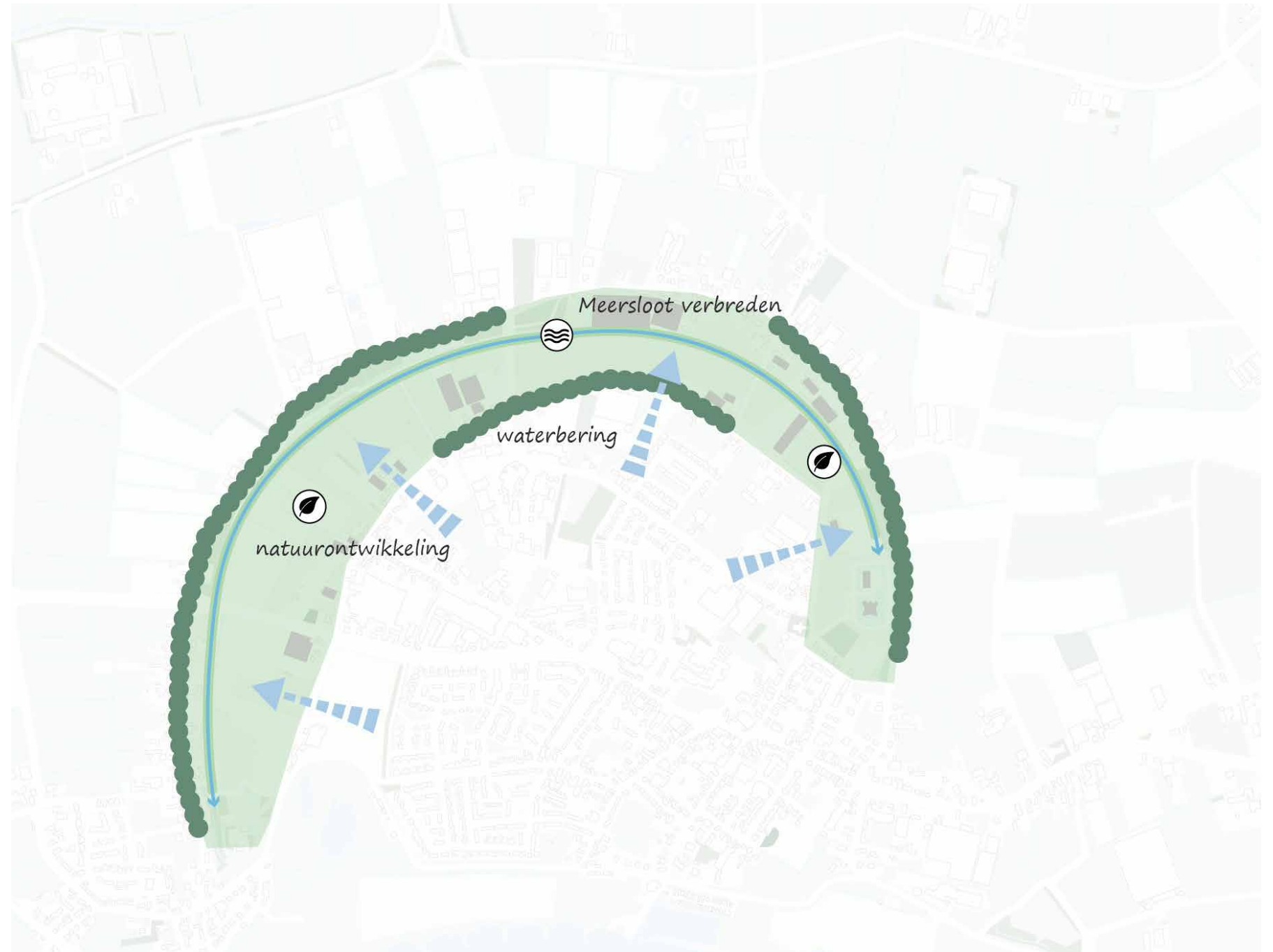
- Recreatieve doorontwikkeling van de verbindingen langs de maasarm met onder andere Slot Well, kasteel Ammersoyen en landschapsrelicten door de 'missing links' af te maken:
 - Verbinding wandelroute Fazantenpad met Eendenpad langs Meersloot.
 - Verbinding wandelroute tussen Eendenpad en Kasteel Ammersoyen afmaken en verbeteren.
- Verbeteren paden en voorzieningen: duidelijkere routing en betere toegankelijkheid van de bestaande paden met halfverharding.



Figuur 17: Ruimtelijke principes voor uitgangspunten 6 t/m 8

9. De aanwezige natuur(waarden) in de maasarm behouden en waar mogelijk versterken in combinatie met een klimaatbestendige inrichting.

- De open velden in het midden vrijhouden van bebouwing en inzetten op natuurontwikkeling, waterberging en/ of natuurinclusieve landbouw.
- Meersloot verbreden, accentueren extra groen aanplanten (natuurvriendelijker inrichten).



Figuur 18: Ruimtelijke principes voor uitgangspunt 9

Inspiratiebeelden



Figuur 19: Houtwallen rondom erven



Figuur 20: Afwisseling van open en gesloten: kleinschalig landschap



Figuur 21: Bosranden en lanen met struipaden



Figuur 22: Natuurontwikkeling met waterberging



Figuur 23: Meersloot verbreden i.c.m. struipaden



Figuur 24: Beschermen zicht en openheid rondom kastelen

3.3 Centrum



Figuur 25: Situatiekaart centrum

Ruimtelijk DNA

Het centrum van Ammerzoden vormt de belangrijkste ontmoetingsplek van het dorp. Sint-Willibrorduskerk en omgeving vormt het dorpshart waar de cultuurhistorische, maatschappelijke en ontmoetingsfuncties samenkomen.

De oude stedenbouwkundige structuur met dorpslinten is nog goed herkenbaar. De historische lintbebouwing hieraan vormen de belangrijkste ruimtelijke kwaliteit van het centrum. De linten Haarstraat-Amerstraat en Voorstraat-Meester la Grostraat betreffen de belangrijkste cultuurhistorische, ruimtelijke en sociaal-economische structuurdragers van het dorp. Later is hier De Haar als winkelgebied bijgekomen. Opvallend is dat de openbare ruimte van het centrum sterk is verouderd en niet toekomstbestendig is. Hier liggen dan ook de grootste opgaven voor de komende jaren.

Ruimtelijke uitgangspunten

1. De stedenbouwkundige structuur rond de Sint-Willibrorduskerk en de historische dorpslinten is waardevol en dient behouden te blijven.
2. De oude kern van Ammerzoden (Maasdorpskern) is een zeer waardevol welstandsgebied (niveau 1) en dient te worden beschermd. Dat geldt ook voor individuele monumenten. Behouden van de cultuurhistorische waarde van de historische dorpskern en van de monumenten.
3. Faciliteren toekomstbestendige (her)invulling van de Heilige Willibrordus Kerk.
4. (Markante) historische gebouwen (<1945) in de dorpskern en aan de dorpslinten worden beschermd en behouden.
5. Nieuwbouw sluit in maat, schaal en beeldkwaliteit aan op bestaande bebouwing.
6. Ruimtelijk onderscheid tussen de deelgebieden (met name historische dorpshart en het nieuwe winkelgebied) is een kwaliteit en is een uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen.
7. Versterken verblijfskarakter en dorpsse uitstraling van het centrum met meer ruimte voor fietsers, voetgangers en groen (klimaatadaptatie en biodiversiteit).
8. Verbeteren verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers.
9. Fietsvriendelijke dorpslinten Hogesteeg-Haarstraat.
10. Recreatieve verbinding voor voetgangers en fietsers vanaf dorpscentrum naar Kasteel Ammersoyen en haven/dijk/uiterwaarden.
11. De waterrijke omgeving door ligging aan de Maas is een belangrijk onderdeel van de identiteit. De verbinding tussen het water en het centrum dient verder te worden versterkt.

5. Nieuwbouw sluit in maat, schaal en beeldkwaliteit aan op bestaande bebouwing.

Beeldbepalende gebouwen aan de dorpslinten zijn panden die in samenhang beeldbepalend zijn voor het behoud van het cultuurhistorische (kleinschalige) dorpskarakter van het centrumgebied. Deze samenhang wordt bepaald door onder meer de onderstaande kenmerken. Nieuwbouw dient hierop aan te sluiten.

- Oriëntatie met levendige plinten aan de dorpslinten en pleinen
- Overwegend 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Verspringende rooilijnen
- Individuele uiterlijk van gevels/architectuur dient leesbaar te zijn
- Verticale geleiding
- Traditionele kapvormen, zoals zadelkap, schildkap, tentkap, mansardkap of wolfskap (een asymmetrische variant is ook mogelijk)
- Pandsgewijze wisselende nok- en goothoogte
- Traditionele en natuurlijke materialen zoals gemêleerde baksteen, hout, riet en gebakken dakpannen of vergelijkbaar duurzaam
- Materiaaleigen kleuren gebruiken zoals baksteen of hout
- Detaillering aanbrengen t.b.v. de verfijning en ter versterking van het dorpskarakter, gebruik bestaande sculpturale gevels in het centrum als inspiratie

6. Ruimtelijk onderscheid tussen de deelgebieden (met name historische dorpshart en het nieuwe winkelgebied) is een kwaliteit en is een uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen.

- De Heerlijkheid en omgeving inrichten als centrale ontmoetingsplek van het dorp met kerk, horeca, dorpsplein, sport, spelen, verenigingsleven, groen, zitplekken en terrassen.
 - Ruimte voor activiteiten van ouderen, kinderen, spelen en verenigingsleven in openbare ruimte
 - Dorpshartuitstraling met hoogwaardige verblijfskwaliteit

- Kruispunten Hogesteeg- Kerkstraat en Haarstraat- De Haar vormen als centrumtreets met een groene inrichting en versmallingen voor autoverkeer.
- De parkeerplaats bij De Haar is gevoelig voor hittestress en wateroverlast. Plein aantrekkelijker en toekomstbestendig inrichten met groen en met behoud van de parkeerplaatsen.
- Openbare ruimte rondom De Heerlijkheid en De Haar inrichten als pantoffelzone. Hierover dient nog een beleidsafweging te worden gemaakt.

7. Versterken verblijfskarakter en dorps uitstraling van het centrum met meer ruimte voor fietsers, voetgangers en groen (klimaatadaptatie en biodiversiteit).

- Een algehele herinrichting van openbare ruimte is nodig ter versterking van verblijfskarakter en dorps uitstraling, en ter verbetering van de verkeersveiligheid en ruimte voor fietsers, voetgangers en groen.
- Auto te gast in het centrum. Hierover dient nog een beleidsafweging te worden gemaakt. Dit dient te worden doorvertaald in de inrichting van de openbare ruimte:
 - Dorps uitstraling in materialisering en bestrating: gebakken klinkers en groen als basis voor centrumgebied, ook voor rijbanen.
 - Rijbanen binnen centrum bij voorkeur op gelijke hoogte als trottoir.
 - Ruimte voor auto minimaliseren: rijbanen en kruispunten zijn nu nog zeer overgedimensioneerd.



Figuur 26: Ruimtelijke principes voor uitgangspunten 6 t/m 7

- Langsparkeren langs dorpslinten minimaliseren 'Verpleinen' van bijzondere plekken (zoals kerkplein) met hoogwaardige materialisering, zitplekken en groen.
- Overwegen om de terrasruimte en stoepen bij horeca uit te breiden.
- Herkenbare en groene centrumtrees creëren:
 - Vanaf de entree wordt duidelijk met inrichting van openbare ruimte dat auto te gast is (de auto krijgt vanaf hier letterlijk minder ruimte). Vanaf de entree geldt 30km/u en gemengde rijbanen (fiets en auto). Voetgangers krijgen vanaf hier meeste ruimte.
 - Groen inrichten van centrumtrees en groen inpakken van parkeren rondom entrees.
- Vergroenen van centrum met sterkere groenstructuur met inheemse bomen en beplanting met o.a. verblijfsplekken groen inrichten, park aan Kerkstraat uitbreiden, groen inpakken van parkeerterreinen (zoals kerkplein, winkelgebied De Haar, Action) en meer bomen planten.

8. Verbeteren verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers.

- Een algehele herinrichting van openbare ruimte gewenst om verkeersveiligheid aan te pakken, in samenhang met het creëren van een dorpse uitstraling, ontmoeting, verblijf, groen, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Huidige straten in en rondom dorps hart zijn ingericht op doorgaand autoverkeer (brede rijbanen, asfalt, gescheiden stromen, enorme kruispunten). Dit past niet bij een dorps hart van 30km/u waar verblijf en ontmoeting centraal staat.
- In het centrum is er specifiek aandacht nodig voor de verkeerssituatie en parkeersituatie en voor de verkeersintensiteit/capaciteit op de Haarstraat.

9. Fietsvriendelijke dorpslinten Hogesteeg-Haarstraat.

- Dorpslinten Hogesteeg-Haarstraat als fietsroutes naar wijken en omliggende buitengebied en omliggende dorpen versterken.
- Fietsvriendelijker en veiliger maken van dorpslinten door openbare ruimte in te richten op leefbaarheid, veiligheid en verblijfskwaliteit (niet op snelheid en doorgaand verkeer).
- 30km/u verkeerssnelheid en inrichting met gebakken klinkers.
- Bomenlanen toevoegen aan dorpslinten.

10. Recreatieve verbinding voor voetgangers en fietsers vanaf dorpscentrum naar Kasteel Ammersoyen en haven/dijk/uiterwaarden.

11. De waterrijke omgeving door ligging aan de Maas is een belangrijk onderdeel van de identiteit. De verbinding tussen het water en het centrum dient verder te worden versterkt.

- Centrum als verblijfsgebied tussen Kasteel Ammersoyen en haven/dijkzone vormgeven. In het centrum vormt Heerlijkheid/dorpsplein en omgeving (dorps hart) concreet de verbinding tussen deze gebieden.
- Openbare ruimte van Meester la Grostraat en Voorstraat inrichten als recreatieve loop- en fietsverbinding richting Kasteel Ammersoyen en haven/dijkzone met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en groen met:
 - Doorlopende trottoirs
 - Veilige oversteekplaatsen
 - 30km/u verkeerssnelheid
 - Aantrekkelijke inrichting openbare ruimte van de profielen van de tussenstraten (Meester la Grostraat en Voorstraat) met gebakken klinkers en minimale ruimte voor auto's.



Figuur 27: Ruimtelijke principes voor uitgangspunten 8 t/m 11

Inspiratiebeelden



Figuur 28: Vergroenen van pleinruimte kerk

3 Bron: Marc van der Stelt



Figuur 29: Centrumtrees met kleinschalige en groene kruispunten



Figuur 30: Verblijfsplekken met groen en water



Figuur 31: Verbijzonderen van dorpspleinen

4 Bron: Goudappel



Figuur 32: Dorpshart als ontmoetingsplek met verblijfskwaliteit



Figuur 33: Groen inpakken van parkeerterreinen

Inspiratiebeelden



Figuur 35: Tussenstraten als recreatieve loop- en fietsroute



Figuur 36: Tussenstraten als recreatieve loop- en fietsroute



Figuur 37: Tussenstraten als recreatieve loop- en fietsroute



Figuur 38: Tussenstraten als recreatieve loop- en fietsroute

3.4 Woongebieden



Figuur 39: Situatiekaart woongebieden

Ruimtelijk DNA

De woongebieden rondom het centrum zijn in verschillende tijdsperiodes na WOII aangelegd. Elk tijdspanne kent zijn eigen kenmerkende ruimtelijke structuren, zoals de 'jaren 50-60 vroeg naoorlogse wijk', 'jaren 70-80 bloemkoolwijk' en de 'jaren 90-00 Vinexwijk'. Een rode draad is voor deze woongebieden in Ammerzoden altijd het dorpskarakter en mix van woningtypologieën geweest. Ook de nieuwste wijk Meander kent deze waarden. De woongebieden kennen redelijk wat groen, echter, een heldere aaneengesloten groenstructuur ontbreekt. De woongebieden zijn ruimtelijk ingepast binnen de historische lintstructuren, hierdoor zijn de oude dorpslinten goed bewaard gebleven. Daarmee vormen deze dorpslinten de ruimtelijke dragers van de woonwijken. Alleen de Bernseweg vormt hierop een uitzondering, deze is later doorgetrokken.

Ruimtelijke uitgangspunten

1. Nieuwe woningbouw binnen de dorpskern door inbreiding.
2. Een gedegen groenstructuur vormt de basis bij nieuwbouw.
3. Nieuwbouw dient altijd bij te dragen aan het dorpskarakter van Ammerzoden en sluit aan op bestaande bebouwing in maat, schaal en beeldkwaliteit.
4. Woongebieden zijn primair verblijfsgebieden voor voetgangers, fietsers en groen.
5. Vergroening van de kern: biodiversiteit en groen dienen integraal meegenomen te worden in nieuwe plannen.
6. Fietsvriendelijke en groene dorpslinten inzetten als structuurdragers van de woonwijken.
7. Historische relictten zoals Kasteel Ammersoyen en de Slot Well, oude maasarm, dijkzone en uiterwaarden zijn en blijven belangrijke bakens van het dorp, deze blijven vrij van nieuwe woningbouw.

1. Nieuwe woningbouw binnen de dorpskern door inbreiding.

2. Een gedegen groenstructuur vormt de basis bij nieuwbouw.

- Woningbouw binnen de kern dient samen te gaan met behoud en aanleg van een sterke groenstructuur.
 - Landschappelijke structuren dienen zo veel mogelijk behouden te blijven bij woningbouw.
 - Bomen dienen zo veel mogelijk behouden te blijven.
- Woningbouw dient in samenhang te gaan met versterken van cultuurhistorisch structuren, oude lintstructuren en aanleg van nieuwe groenstructuren.
- Seniorenwoningen zo veel mogelijk clusteren nabij het centrum, bij huidig zorgcluster 't Zonneliëd.

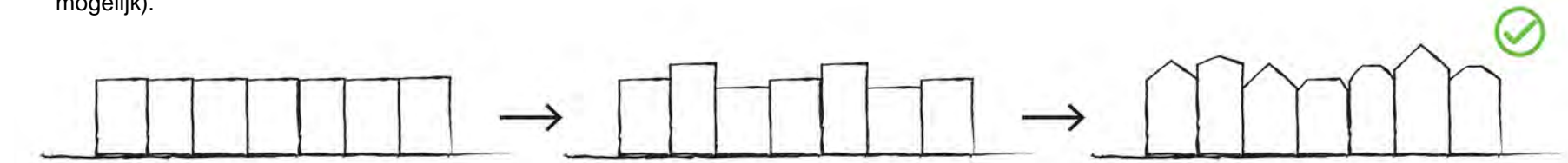
3. Nieuwbouw dient altijd bij te dragen aan het dorpskarakter van Ammerzoden en sluit aan op bestaande bebouwing in maat, schaal en beeldkwaliteit.

- Inzetten op mix van woningtypologieën in dorps setting.
- Rooilijnen, oriëntatie en entrees van nieuwbouw aan de belangrijkste openbare ruimtes. Gesloten/blinde gevels naar belangrijkste openbare ruimtes zijn uitgesloten.
- Afwisseling van verspringende en doorlopende rooilijnen om dorpskarakter te benadrukken.
- Nieuwbouw kent eenvoudige hoofdvorm dat is afgeleid van traditionele agrarisch- en dorpsbebouwing.
- Bouwmassa's bestaan veelal uit één tot twee bouwlagen met kap.

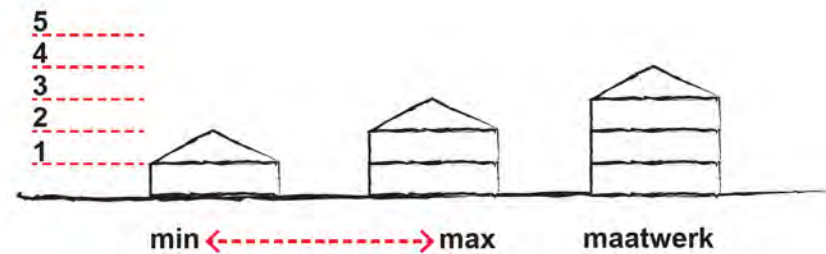
Voor hogere bouwhoogtes is maatwerk nodig.

- Het individuele karakter van gebouwen dient leesbaar te zijn.
- Pandsgewijze wisselende bouw- en nokhoogtes om dorpskarakter te benadrukken.
- Toepassing van kappen (wisselende vormen). Dominant in het beeld zijn traditionele kapvormen, zoals zadelpak, schildkap, tentkap, mansardekap of wolfskap (een asymmetrische variant is ook mogelijk).

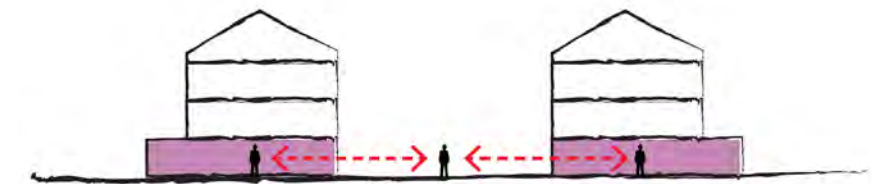
- Toepassing van traditionele materialen zoals bakstenen, hout, riet en gebakken dakpannen.
- Zonnepanelen, (airco-) installaties, technische installaties en andere ontsierende elementen op het dak mogen vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn, of worden geïntegreerd in het gevelbeeld/dak en maken onderdeel uit van de architectuur.



Afwisseling van verspringende rooilijnen, bouwhoogtes, nokhoogtes, kapvormen geeft een dorps beeld



Bouwhoogte veelal één tot twee bouwlagen met kap



Open plinten met voorzijden naar openbare ruimte en voldoende ramen en deuren



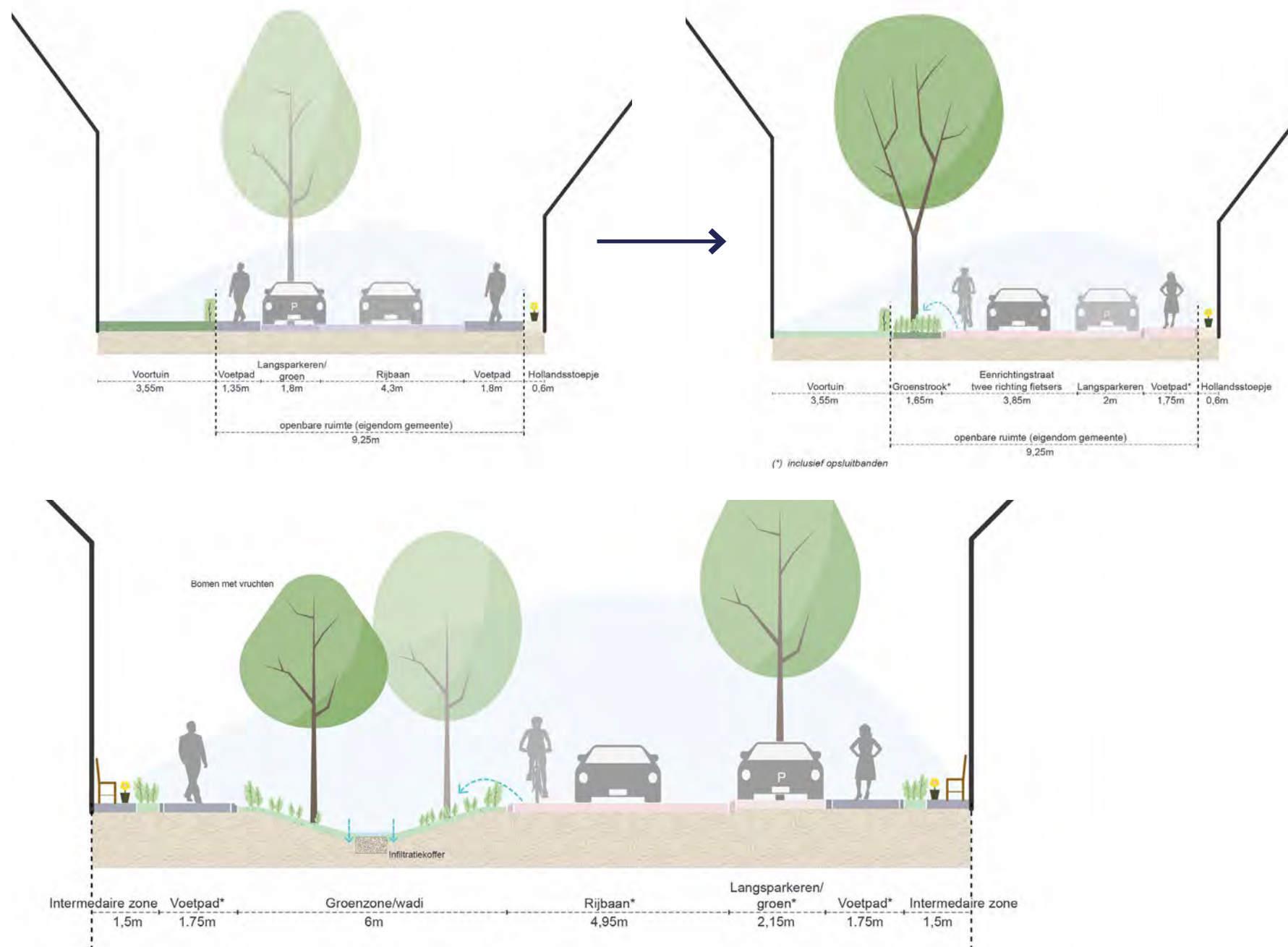
Dorpse dichtheid met een aantrekkelijke mix van woningtypologieën, bouwhoogtes, rooilijnen, kapvormen en doelgroepen

4. Woongebieden zijn primair verblijfsgebieden voor voetgangers, fietsers en groen.

5. Vergroening van de kern: biodiversiteit en groen dienen integraal meegenomen te worden in nieuwe plannen.

- Meer ruimte voor groenstroken en bomen in de straatprofielen.
- Hagen rondom voortuinen en parkeervakken.
- Inzaaien van kruidenrijk gras en bloemen (biodiversiteit in bermen).
- Gebakken klinkers en andere natuurlijke materialen vormen de basis voor materialisering van de openbare ruimte. Deze benadrukken het verblijfskarakter.
- Ruimte voor groen maximaliseren in de openbare ruimte.
- Woongebieden dienen veilige plekken te zijn voor kinderen om te kunnen spelen op straat. Maatregelen om verkeerssnelheid te verminderen en verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte te versterken:

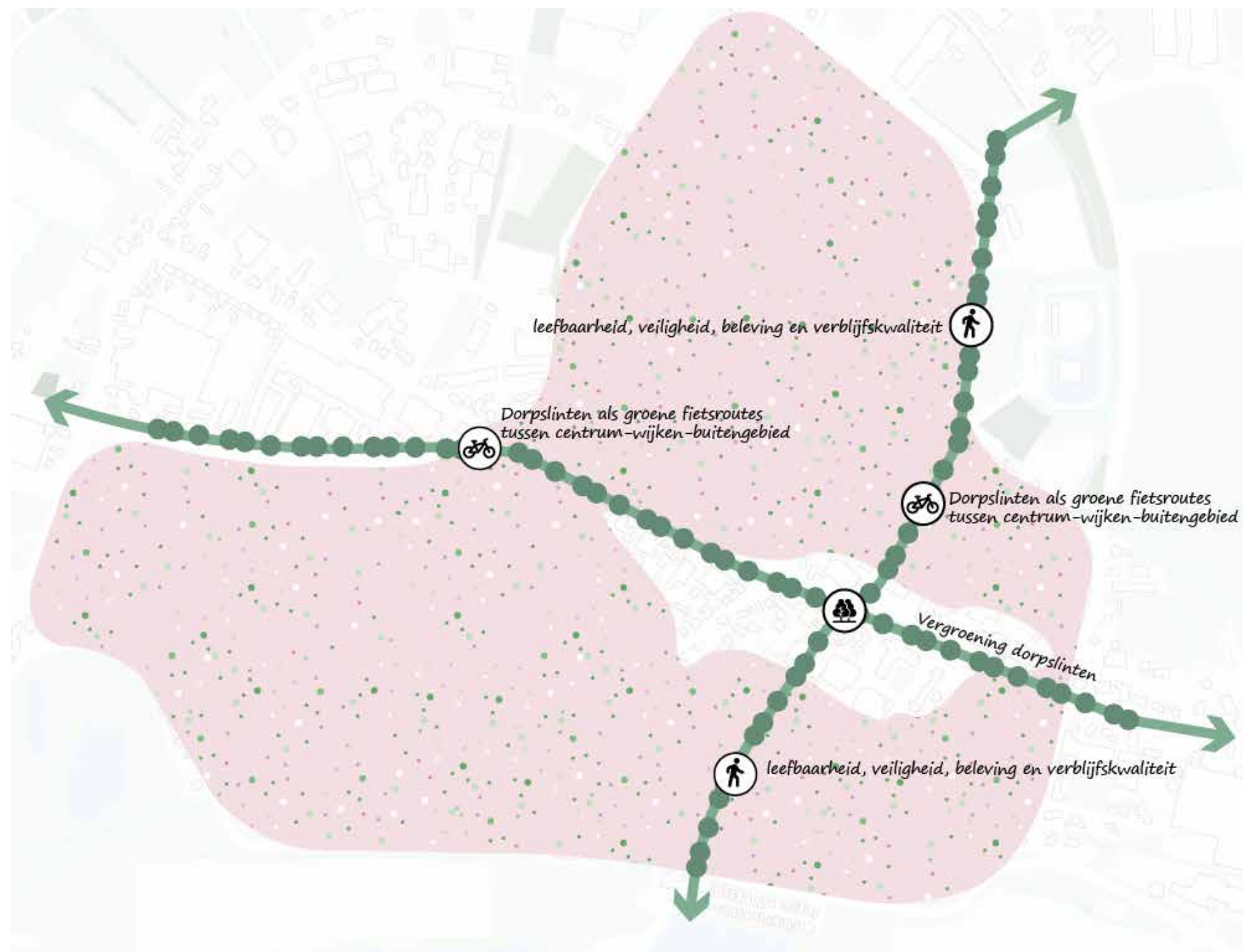
- Stapvoets/ 15km/u snelheidsregime in woonstraten
- Gebakken klinkers als bestrating
- Smalle rijbanen
- Gemengde rijbanen (auto, fiets en waar mogelijk ook voetgangers)
- Rijbanen optisch versmallen met hagen en bomenrijen langs de rijbanen
- Snelheidsverminderende maatregelen zoals verkeersdrempels
- De autoruimte (rijbanen en parkeren) zijn in woongebieden ondergeschikt aan het verblijfskarakter.
- Speeltuintjes eigentijds maken (bijv. speeltuintje bij de Molendijk/ Dr. Plaslaan). Bijvoorbeeld als natuurspeeltuinen in combinatie met (tijdelijke) waterberging.



Figuur 40: Ruimtelijke principes voor uitgangspunten 4 en 5: transformatie huidige woonstraat (boven) of aanleg groeninclusieve woonstraat (onder)

6. Fietsvriendelijke en groene dorpslinten inzetten als structuurdragers van de woonwijken.

- Dorpslinten Hogesteeg-Haarstraat als groene fietsroutes naar wijken en omliggende buitengebied en omliggende dorpen versterken.
- Toepassen van 30km/u snelheidsregime op de dorpslinten (fietsvriendelijke en veilige snelheid). Daarmee kan autoverkeer en fietsverkeer gemengd worden en ontstaan meer ruimte voor groen. Zo kunnen de dorpslinten meer gericht zijn op leefbaarheid, veiligheid, beleving en verblijfskwaliteit (in plaats van op snelheid en doorgaand verkeer)
- Dorpslinten inrichten met meer groenstroken, bomenlanen en hagen. Dat zorgt voor ruimtelijke kwaliteit, herkenbaarheid en zorgt voor een groene verbindingen van buitengebied naar de dorpskern.
- Toepassen van gebakken klinkers op de dorpslinten zorgt voor ruimtelijke kwaliteit van de linten.
- Toepassen van gemengde fietsvriendelijke straatprofielen.



Figuur 41: Ruimtelijke principes voor uitgangspunt 6

Inspiratiebeelden



Figuur 42: Fraaie dorpslinten met klinkers, hagen en bomen



Figuur 43: Biodiversiteit, groen en duurzame energie integraal bij nieuwbouw



Figuur 44: Speeltuintjes eigentijds maken



Figuur 45: Versterken groenstructuur en waterberging



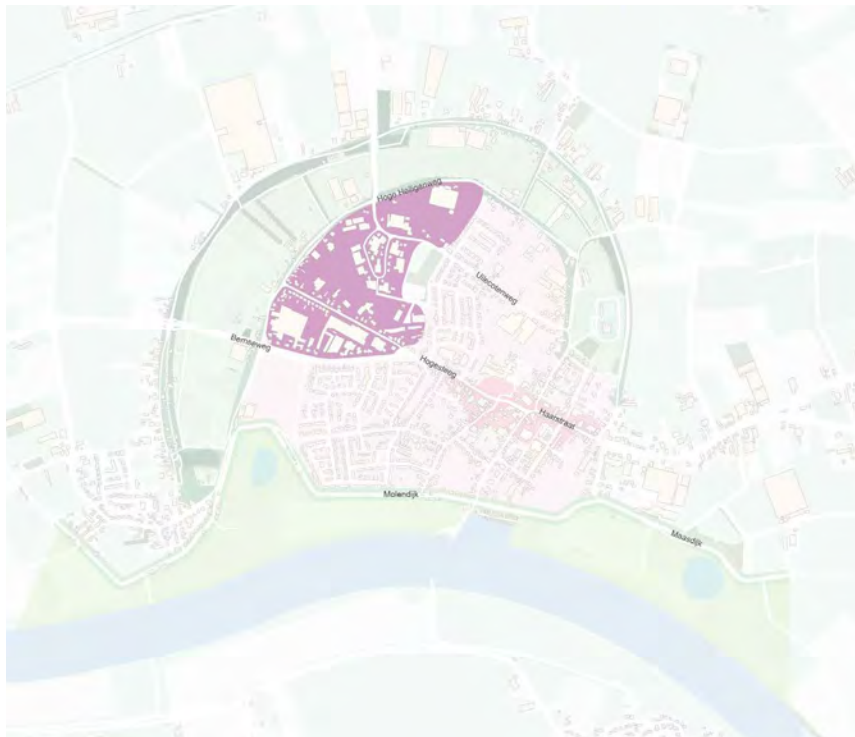
Figuur 46: Woongebieden zijn primair verblijfsgebieden voor voetgangers, fietsers en groen



Figuur 47: Nieuwbouw sluit aan op dorpskarakter

6 Bron: Lubbers

3.5 Werkgebieden



Figuur 48: Situatiekaart werkgebieden

Ruimtelijk DNA

Met de ligging aan en achter de dorpslinten zijn de werkgebieden van Ammerzoden zijn opgenomen in dorpsstructuur. De werk- en woongebieden lopen in elkaar over. Er is geen duidelijke scheiding of harde grens hiertussen. Dat is dorpsseigen. De werkgebieden zijn gelegen binnen de dorpskern, op korte afstand van het centrum, de woongebieden en het buitengebied.

Ruimtelijke uitgangspunten

1. Verbeteren van de interne routing op bestaande bedrijventerreinen
2. Markeren van duidelijke entrees
3. Inzetten verbeteren kwaliteit bedrijventerreinen gericht op meer groen, duurzaamheid, verbetering van de veiligheid en het creëren van een gezonde werkomgeving bedrijfspercelen
4. Rekening houden met toekomstbestendigheid in het kader van energie, duurzaamheid, klimaatstress, biodiversiteit, intensivering van het ruimtegebruik (meervoudig).
5. Natuurinclusief bouwen
6. Herontwikkeling is gewenst voor het gebied tussen de Uilecooten en Bernseweg.
7. Bedrijventerreinen behoren tot bijzondere welstandsgebieden (niveau 2). Deze gebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig gezien beeldbepalend. Nieuwe ingrepen dienen extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld.
8. Landschappelijk ingepaste overgang van bedrijventerreinen naar het landschap.

1. Verbeteren van de interne routing op bestaande bedrijventerreinen

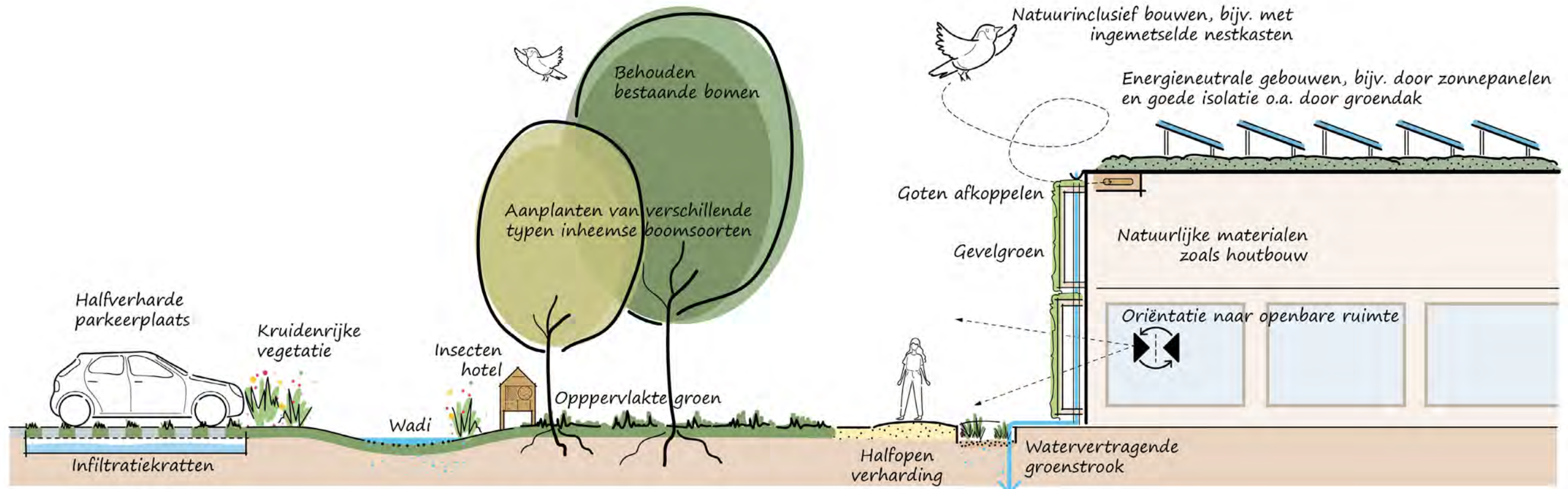
2. Markeren van duidelijke entrees

- Duidelijke verkeersrouting, bijvoorbeeld door instellen van éénrichtingsverkeer.
- Duidelijke ontsluiting van het bedrijventerrein de Uilecoten. Voor de overzichtelijkheid is het wenselijk om te onderzoeken of er verkeersmaatregelen hier nodig zijn. Bewegwijzering op alle toegangswegen kan mogelijk ook helpen.
- Entrees van bedrijventerrein markeren, bijvoorbeeld door vergroening van de entreeruimte of verhoogd verkeersplateau.

3. Inzetten verbeteren kwaliteit bedrijventerreinen gericht op meer groen, duurzaamheid, verbetering van de veiligheid en het creëren van een gezonde werkomgeving bedrijfspercelen

- Meer ruimte voor groen en inheemse bomen in openbare ruimte (bijvoorbeeld door instellen van éénrichtingsstraat ontstaat ruimte voor groen en bomen)
- Inzaaien van kruidenrijk gras en bloemen (biodiversiteit).
- Rooilijnen, oriëntatie en entrees van gebouwen aan de belangrijkste openbare ruimtes. Gesloten/blinde gevels naar belangrijkste openbare ruimtes zijn uitgesloten.
- Hogere beeldkwaliteit van bedrijfspanden die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

- Zonnepanelen, (airco-) installaties, technische installaties en andere ontsierende elementen op het dak mogen vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn, of worden geïntegreerd in het gevelbeeld/dak en maken onderdeel uit van de architectuur.
- Stimuleren van biobased bouwen (o.a. houtbouw).
- Ontmoedigen van zichtbare hekwerken door het stimuleren van hagen en natuurlijke overgangen zoals een watergang/ greppel, aarden wal of de combinatie met een groenstrook.
- Creër aantrekkelijkere wandelrondjes voor medewerkers naar de omgeving. Zorg voor fijne looproutes tussen werkgebieden naar centrum en oude Maasarm.



Figuur 49: Duurzame werkgebieden

4. Rekening houden met toekomstbestendigheid in het kader van energie, duurzaamheid, klimaatstress, biodiversiteit, intensivering van het ruimtegebruik (meervoudig)

5. Natuurinclusief bouwen

- Meer bomen op particuliere terreinen.
- Stimuleren van groendaken en groengevels voor waterberging en biodiversiteit.
- Nestkasten van vogels en vleermuizen integreren in bebouwing.
- Stimuleren van zonnepanelen op bedrijfsdaken.
- Bebouwing met hoge isolatiewaarden.
- Benutten (agrarisch) gebied tussen Bernseweg en Uilecoten.
- Mogelijk maken van intensivering op eigen terrein (bijvoorbeeld door hogere bouwhoogtes toe te laten op achterterrein onder bepaalde voorwaarden, zoals klimaatneutraal bouwen, natuurinclusief bouwen, biobased bouwen).

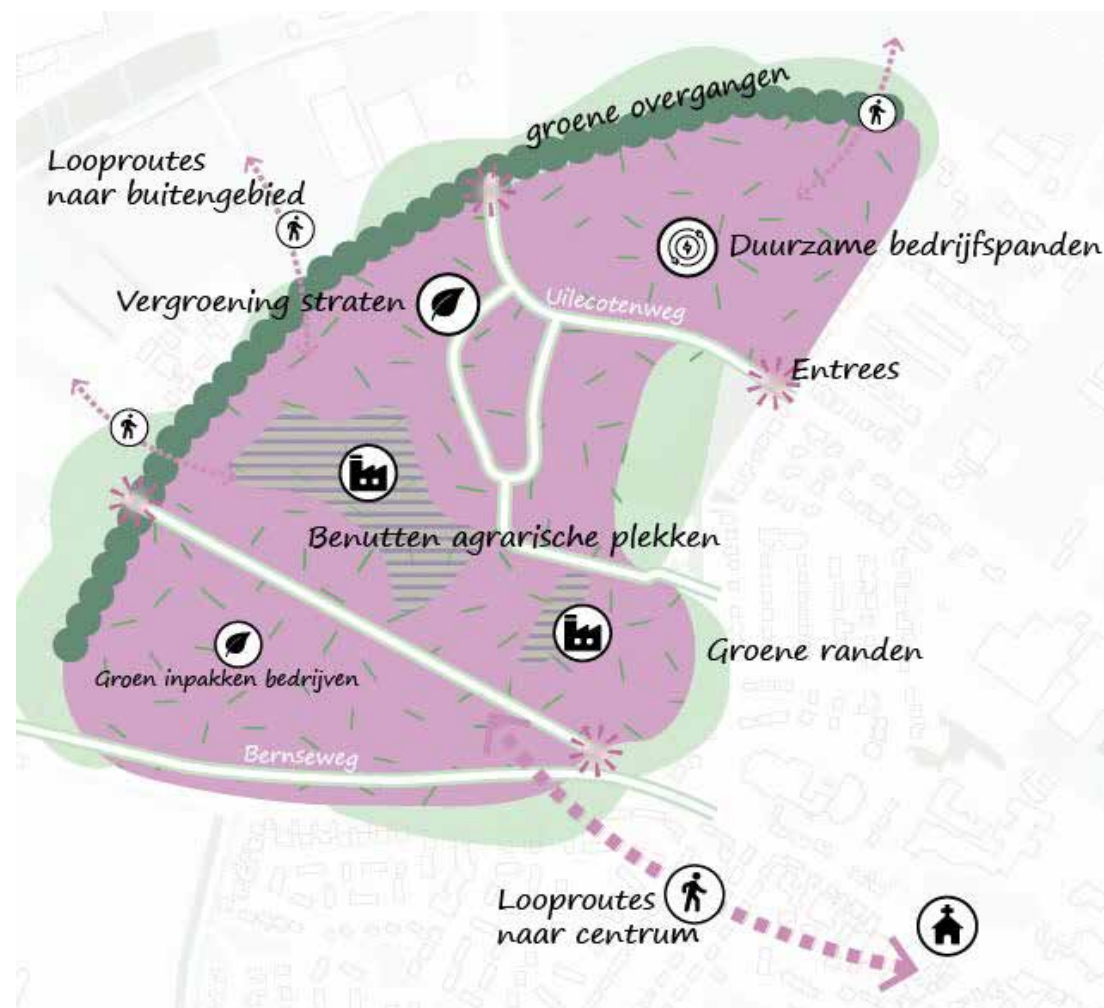
6. Herontwikkeling is gewenst voor het gebied tussen de Uilecoten en Bernseweg.

7. Bedrijventerreinen behoren tot bijzondere welstandsgebieden (niveau 2). Deze gebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig gezien beeldbepalend. Nieuwe ingrepen dienen extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld.

- Oude dorpslinten, cultuurhistorische en landschappelijke (en stedenbouwkundige) beeldbepalende elementen en structuren vormen het uitgangspunt bij herontwikkeling van het gebied.
- (Bestaande) groenstructuren en bomen vormen eveneens het uitgangspunt bij herontwikkeling van het gebied.

8. Landschappelijk ingepaste overgang van bedrijventerreinen naar het landschap.

- Groene randen rondom werkgebieden creëren.
- Maken van zachte randen en geleidelijke groene overgangen naar het buitengebied.
- Groen inpakken van bedrijfspanden- en kavels, bijvoorbeeld met houtwallen of hagen.



Figuur 50: Ruimtelijke principes voor uitgangspunten 1 t/m 8



Figuur 51: Vergroening openbare ruimte bedrijventerrein



Figuur 52: Verbinding met buitengebied



Figuur 53: Hogere beeldkwaliteit bedrijven



Figuur 54: Biobased bedrijfspanden



Figuur 55: Lunchwandelrondjes door bedrijventerrein



Figuur 56: Bedrijfsdaken met zonnepanelen



4 Uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma bevat concrete projecten of initiatieven die bijdragen aan de ontwikkelingsrichting van Ammerzoden en passen binnen de regels vanuit het Ruimtelijk Kwaliteitskader.

In het Uitvoeringsprogramma is een overzicht gegeven van projecten met daarbij het benodigde budget, een prioritering, de verantwoordelijke partijen en de status. Hiervoor is de volgende verdeling gehanteerd:

- Verkenning: de opgave is dermate vernieuwend, abstract, of anders dan vigerend beleid dat een verkenning inzicht moet geven in de (financiële) haalbaarheid en wenselijkheid
- Onderzoek: de opgave is in lijn met vigerend beleid, maar nog weinig concreet. Een onderzoek moet inzicht geven in de meest geschikte wijze om een vervolg op te starten
- Project: de opgave is in lijn met vigerend beleid en dermate concreet dat hier concreet vorm aan gegeven kan worden. Voor een project is concreet budget beschikbaar, of het project kan gekoppeld worden aan een lopend of gepland project of programma
- In uitvoering: het project is uitgewerkt en tot realisatie gebracht.

Het uitvoeringsprogramma betreft een concept, wat nog moet worden afgestemd met de gemeentelijke projectgroep.

#	Omschrijving	Status	Prioritering	Budgetraming	Budget/subsidie beschikbaar	Verantwoordelijken	Termijn	Thema
		- Actie - Verkenning - Onderzoek - Project - Beleidsontwikkeling/stellen van regels	- Laag - Middel - Hoog	- € - €€ - €€€	- Ja - Nee	- Inwoners - Ondernemers - Samenwerkingspartners - Gemeente		
Dijkzone en uitwaarden								
	<u>Versterken recreatief gebruik en beleving</u> - beter onderhoud grindpaden. Betrek bereidwillige inwoners bij onderhoud. - Recreatiegebieden in uitwaarden verbinden - Openbaar toilet die past in de natuur (voor toegankelijkheid uitwaarden) - wandel- en fietsroutes maken van Veerhuis Well tot Veerhuis Ammerzoden - toevoegen watertappen en bankjes op de route langs de dijk. - Historie zichtbaarder maken. Denk bijv. aan wiel of mandemaker (kan dorpsraad zelf). - meer ruimte voor sport en bewegen in de uitwaarden (verkennen wat de kansen zijn)	Verkenning Project		€€€	Nee	Gemeente, inwoners en ondernemers	n.t.b.	- Beleefbaar landschap en uitwaarden - Verbonden met water - Identiteit
	<u>Dijkversterking dijktroject Rossum-Zaltbommel</u>	Project			n.v.t.	- Samenwerkingspartners, gemeente	2025-2036	- Veilig en bereikbaar - Robuuste, groene en klimaatadaptieve woonwijk
	<u>Dijk waar nodig verbeteren (gvvp)</u> - maatregelen treffen tegen doorgaand autoverkeer, vrachtverkeer aanpak overlast hoge snelheden gemotoriseerd verkeer - Recreatieve routes opwaarderen i.c dijk/rivierbeleving - Dijk aantrekkelijker maken voor langzaam verkeer (bijv. fietssuggestiestroken).	Project				-	2026-2030	- Veilig en bereikbaar
Maasarm en kernrand								
	<u>Oude Maasarm</u> - Maasmeander toegankelijker maken om te lopen (voetpad) - Ronde meandervorm van de oude Maasloop sterker accentueren (water breder terugbrengen) en zichtbaar/beleefbaar maken.	Project		€€€	nee	Gemeente, inwoners	n.t.b.	- Beleefbaar landschap en uitwaarden - Identiteit
	<u>Beleving Kasteel Ammersoyen</u> - Realiseer verbinding met trekponkje, vaste brug of vlongder langs buitengracht van Achterstraat naar kasteel Ammersoyen - klompenpaden langs kasteel	Verkenning		€€	Geen budget. Mogelijk wel subsidie via samenwerkingspartners.	inwoners, ondernemers en Gemeente (faciliterend)	n.t.b.	- Beleefbaar landschap en uitwaarden - Identiteit
	<u>Verbeteren inrichting Achterdijk (gvvp)</u> - Verkeersfunctie van de weg benadrukken, - verhogen zichtbaarheid wegversmallingen, - herbeoordelen locaties, - plateaus op de kruispunten, - voorrangsregeling gelijkwaardig aan de provincie Gelderland. - Aandacht voor kruispunt met de snelle fietsroute	Project (gvvp)		€€€		Gemeente	2023-2026	- Veilig en bereikbaar
Centrum								
	<u>Herinrichting De Haar</u> - Waar mogelijk vergroenen entrees - Duidelijke routing en bewegwijzering naar het centrum en naar parkeerplekken - Haarstraat inrichten als visitekaartje van het dorp (groen) - Participatie-idee: uitrit Action verleggen naar de zijstraat (Advocatenlaan).	Project (gestart)		€€€	Budget deels	Gemeente, inwoners en ondernemers	2023 - 2024	- Levendig en aantrekkelijk centrum - Identiteit - Vitale en gezonde dorpen - Veilig en bereikbaar
	<u>Centrumplan maken samen met ondernemers (voor kortere termijn/operationeel beleid)</u> - Zet bordje richting centrum en kasteel bij de dijk - Ondernemers kunnen zelf ook dingen oppakken, zoals informatiezuilen en bewegwijzering, sfeer en beleving en contact leggen met kasteel over bv wandelroute tussen kasteel, over dijk naar centrum - Dorpsentree verfraaien op een manier die bij de identiteit van de kern past (bijv. kunstwerk dat verwijst naar kasteel Ammersoyen).	Project Beleidsontwikkeling/stellen van regels		€€	Nee	Gemeente, ondernemers	2024	- Levendig en aantrekkelijk centrum
	Opstellen van beleidsregels voor terrassen in het centrum	Beleidsontwikkeling/stellen van regels		€	Nee	Gemeente	2024	Levendig en aantrekkelijk centrum
Woongebieden								
	<u>Aanleg 30kmh-zone Ammerzoden</u>	Actie (al in gang gezet)				Gemeente	2023	- Veilig en bereikbaar
	<u>Verkeers(circulatie)plan Ammerzoden</u>	Onderzoek		€	nee	gemeente	2024	- Veilig en bereikbaar - Vitale en gezonde dorpen - Levendig en aantrekkelijk centrum
	<u>Herinrichting Mr. La Grosstraat & Voorstraat</u> - Inrichten historisch lint Kasteel-Dijk via Mr. La Grosstraat en Voorstraat - Gevoel van onveiligheid wegnemen (krappe straat en geringe straatverlichting)	Project		€€€	nee	gemeente	n.t.b.	- Identiteit - Veilig en bereikbaar

- Mr. La Grostraat en Voorstraat als historische groene zone inrichtingen dat is verfraait met groen, bomen en bloemen (visitekaartje dorp). - Verbinding tussen centrum en dijk verhelderen (bijv. door kleur of materialisering).								
<u>Onderwaard</u> - Verkennen interventies verkeersveiligheid situatie Onderwaard/Horenkamp (waar je dijk oprijdt)	Verkenning / actie		€	Ja	gemeente	2023	- Veilig en bereikbaar	
<u>Herinrichting De Heerlijkheid</u> - de Heerlijkheid vergroenen en zorgen voor meer zijtes/ontmoeting - Kerkplein en De Heerlijkheid één geheel maken - Groene boomlinten in het dorp/doortrekken boomstructuur waar mogelijk - Oude lindeboom (of alternatief) plaatsen op De Heerlijkheid	Project		€€€	nee	Gemeente, inwoners	2024-2025	- Vitale en gezonde dorpen - Levendig en aantrekkelijk centrum - Robuuste, groene en klimaatadaptieve woonwijk	
<u>Verbetering maatschappelijke voorzieningen en welzijn</u> - meer samenwerking tussen zorg- en welzijnsorganisaties op het vraagstuk van de toestroom van zorgvragers (faciliteer) - Multifunctioneel gebruik van de beschikbare ruimte in 't Zonnelied (lage gedeelte). Met Zonnelied in gesprek over plek voor welzijnsorganisatie (i.r.t. nieuwe gedeelte) - Kijk als gemeente waar je iets als een woonzorgzone wil en ga dit dan vanaf dag 1 samen inrichten. Als samenwerkingspartners willen we graag in elke gemeente of dorp een plek om te innoveren. Randvoorwaarde voor voorzieningen buiten de kern = investeren in bereikbaarheid - Schoolgebouw(en) benutten voor ontmoeten na schooltijd (meervoudig ruimtegebruik in tijd)	Verkenning / actie		€-€€€	nee	Gemeente samenwerkingspartners en	2023 – en verder	- Vitale en gezonde dorpen	
Invulling geven aan behoefte voor een geschikt evenemententerrein voor kleinschalige evenementen	Verkenning		€€	nee	Gemeente, inwoners en ondernemers	2024-2025	Vitale en gezonde dorpen	
<u>Speeltuintje Molendijk/Dr. Plaslaan</u> - verbeteren met en voor de jeugd - bespreken locatie in jeugdoverleg (wijkagent en boa's)	Project Actie (al in gang gezet)		€-€€	nee	Gemeente, inwoners (jeugd)	2024	Vitale en gezonde dorpen	
Verkenning gecombineerd gebruik sportaccommodaties ten westen van A2 (toekomstbeeld)	Verkenning		€	nee	Gemeente	2024	Vitale en gezonde dorpen	
<u>Reeuwijkstraat</u> - Reconstructie - Vervanging riool - Afkoppelen	Project (gestart)		€€€	ja	Gemeente	2023-2024	- Veilig en bereikbaar - Robuuste, groene en klimaatadaptieve woonwijk	
<u>Hemelwaterstructuurplan Ammerzoden</u> - Onderzoek ervaren wateroverlast in de omgeving van de school - aanleg, sloten, vijvers en waterbuffer	Verkenning/onderzoek		€€	ja	Gemeente	2024	- Robuuste, groene en klimaatadaptieve woonwijk	
<u>Spelregels opstellen voor potentiële inbreidingslocaties Ammerzoden</u> - Noordelijk deel Ammerzoden	Verkenning/onderzoek Beleidsontwikkeling/stellen van regels		€€	nee	Gemeente	2024	- Identiteit - Vitale en gezonde dorpen	
<u>We bereiden de ontwikkeling van enkele woningbouwlocaties voor die invulling kunnen geven aan de opgave (woningbouwprogramma). O.a.:</u> - De Onderwaard - De Haar II - De Hoef	Project (gestart)				Gemeente, ondernemers	2023 – en verder	- Vitale en gezonde dorpen	
Werkgebieden								
Ontwikkelen integraal toekomstbeeld door het opstellen van bedrijventerreinpaspoorten/profiel per bedrijventerrein	Verkenning/onderzoek		€€	Nog geen budget Mogelijk subsidies beschikbaar	Gemeente en ondernemers	2024-2025	Vitale, groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen	
<u>Verkeersplan opstellen voor bedrijventerrein</u> - Verbeteren van interne routing (bewegwijzering) en routing zwaar verkeer - meer ruimte voor wandelingen/lunchommetjes	Verkenning		€€	nee	Gemeente en ondernemers	2024-2025	Vitale, groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen	
Indien gewenst Actieplan bedrijventerreinen maken samen met ondernemers (kortere termijn/operationeel)			€	nee	Gemeente en ondernemers	2024	Vitale, groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen	



Bijlage 1 - Bewonersparticipatie



Bestaande straten: maak bij starterswoningen minder grote voortuinen, zodat er meer groen in de straat kan.

Vergroening: wandelpaden zijn belangrijk en groot groen toevoegen, niet een bloemetje voor de deur zetten.

Bloemrijke bermen zijn mooi, maar denk ook aan de veiligheid. Zorg voor een duidelijk scheiding tussen weg en berm. Ook moet het onderhoud niet te duur zijn.

Uitbreiden van de bestaande bedrijventerreinen. Waar?

Transformeren van bedrijventerreinen is prima, mits er ruimte voor bedrijven blijft. Niet dat alles getransformeerd wordt naar een andere functie.

Opzet van de avond

De inwoners van het dorp zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de bewonersavond 'stapel op Ammerzoden', om samen mee te bouwen aan de toekomst van het dorp. In een plenaire presentatie is de opzet en doel van de avond toegelicht en zijn de belangrijkste resultaten van de stappen die al gezet zijn gepresenteerd (denk bijvoorbeeld aan de resultaten van de enquête). Het gesprek werd gevoerd rond een 'kanskaart' van het dorp. Een plattegrond met daarop de belangrijkste kansen waarmee we in het dorp aan de slag willen. Ter inspiratie lagen er bij elke kaart kleine kaartjes met maatregelen die mogelijk passen bij het dorp en die bij kunnen dragen aan de kansen op de kaart. Met echte bouwstenen konden deelnemers aangeven welke maatregelen zij het meest wenselijk vinden voor het dorp. Daarnaast kon met een andere kleur bouwstenen aangegeven worden welke maatregelen zeker niet bij het dorp passen. Zo ontstonden stapeltjes met bouwstenen op de kaartjes van de maatregelen. Deelnemers konden ook zelf maatregelen bedenken. Na het stapelen vond het gesprek rond de kaart plaats waarbij zoveel mogelijk ideeën een plek op de kaart gekregen hebben. De avond in Ammerzoden is door <10 deelnemers bezocht.

Verbeteren toegankelijkheid voor voetgangers denk aan: stoep, veerhuys en klompenpaden.

Uilencotenweg: hier is betere afwatering nodig wanneer de sloot vol met water staat. Heiligenweg: sloot loopt bij regen te snel vol en het water kan niet weg, zorgt voor oeverige situaties op de weg.

De haag bij het Zonnelied is te gesloten, dit moet een meer open karakter krijgen.

Dit kruispunt is slecht verlicht en dus onveilig. Hier komen veel uitgaansjongeren langs richting Ammerzoden. Verder is Ammerzoden goed verlicht.

Zandweg: mooie smalle straat, verbindingsweg naar paardenstal. Er moeten passeerstroken komen voor auto's en paarden, dat is veiliger.

Het plein bij de kerk (de Heerlijkheid) vergroenen en zorgen voor meer zitjes.

Handhaving (BOA's): parkeersituatie doorgaande weg (trottoirs) Action: parkeersituatie veranderen door de uitrit verleggen naar de zijstraat (Advocatenlaan).

Een oude lindeboom plaatsen i.p.v. elk jaar een kerstboom.

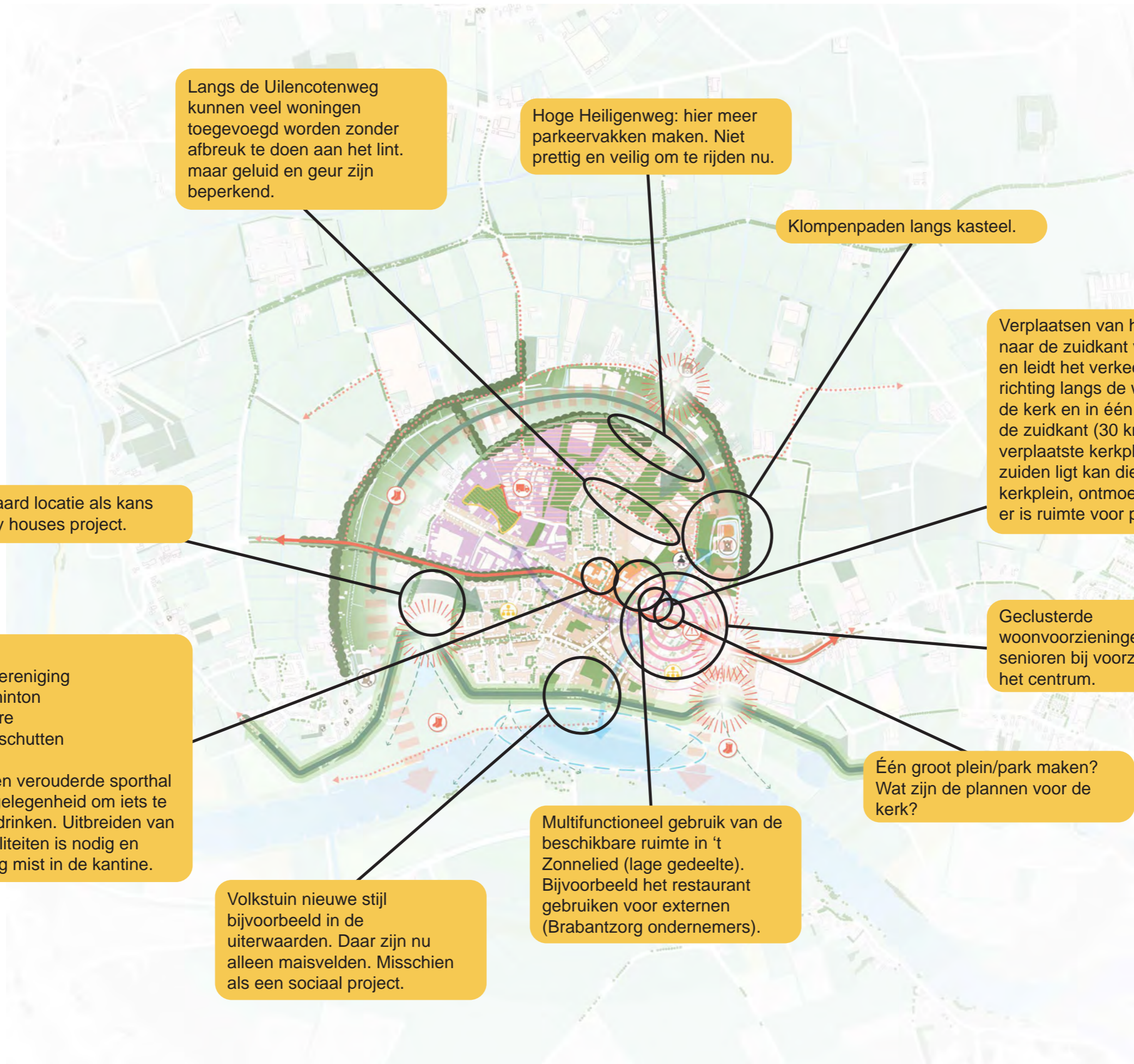
Ingreep in de infrastructuur van het hart van het dorp is nodig om Ammerzoden in de toekomst nog meer aantrekkelijk te maken voor bewoners en ondernemers.



We vroegen inwoners welke maatregelen zij het meest en het minst kansrijk vinden voor hun dorp. Dat zorgde voor deze top 5 en min 3.

- Top 5**
1. Natuurinclusief ontwikkelen
 2. Waterdoorlatende materialen gebruiken bij wegen en/of parkeerplaatsen
 3. Verlichting
 4. Vergroenen - smaller wegprofiel
 5. Groene inrichting openbare ruimte bedrijventerreinen

- Min 3**
1. Vergroenen - minder parkeerplaatsen
 2. 'Shared space' in het centrum
 3. Kleine wateroppervlakken in de wijk uitbreiden qua m² en effectiviteit



Langs de Uilencoteweg kunnen veel woningen toegevoegd worden zonder afbreuk te doen aan het lint, maar geluid en geur zijn beperkend.

Hoge Heiligenweg: hier meer parkeervakken maken. Niet prettig en veilig om te rijden nu.

Klompenpaden langs kasteel.

Verplaatsen van het kerkplein naar de zuidkant van de kerk en leidt het verkeer in één richting langs de westkant van de kerk en in één richting langs de zuidkant (30 km zone). Het verplaatste kerkplein dat op het zuiden ligt kan dienen als kerkplein, ontmoetingsplek en er is ruimte voor parkeren.

Onderwaard locatie als kans voor Tiny houses project.

Sporthal
• turnvereniging
• badminton
• fanfare
• boogschutten

Het is een verouderde sporthal zonder gelegenheid om iets te kunnen drinken. Uitbreiden van sportfaciliteiten is nodig en uitstraling mist in de kantine.

Gecclusterde woonvoorzieningen voor senioren bij voorzieningen en het centrum.

Één groot plein/park maken? Wat zijn de plannen voor de kerk?

Volkstuin nieuwe stijl bijvoorbeeld in de uiterwaarden. Daar zijn nu alleen maisvelden. Misschien als een sociaal project.

Multifunctioneel gebruik van de beschikbare ruimte in 't Zonneliend (lage gedeelte). Bijvoorbeeld het restaurant gebruiken voor externen (Brabantzorg ondernemers).

We vroegen inwoners welke maatregelen zij het meest en het minst kansrijk vinden voor hun dorp. Dat zorgde voor deze top 5 en min 3.

Top 5

1. Inbreiding
2. Levensloopbestendige woningen
3. Sfeer en beleving
4. Bomen aanplanten
5. Duidelijke visie op het centrum

Min 3

1. Bloembakken
2. Parkeren voor de deur
3. Blauwe (parkeer)zones

Starters en de doorstroom van woningen is belangrijk. Er zijn meer woningen nodig dan de 3 bekende bouwplannen.

Als nieuwe woningen te goedkoop zijn komen er vooral mensen van buitenaf. Kan er iets gedaan worden voor eigen inwoners en ouderen?

Hoogbouw kan, maar het moet wel passen bij het dorp en voor de doelgroep ouderen

Starterswoningen: voorwaarden gebruik/(ver)koop eigen inwoners.

Woningbouw komt niet van de grond. Mensen gaan het dorp uit. Slecht voor draagvlak van voorzieningen. Biedt meer mogelijkheden in wonen voor starters en ouderen.

Levensloopbestendige woningen: luxe voor ouderen. Hoogbouw rondom dijk.

Veel hoogbouw is in de enquête al aangegeven op plekken die al ingevuld zijn met (hoogbouw) onderwaard + de Haar II.

Hoogbouw kan, maar dan moet er rondom de hoogbouw meer openbare ruimte zijn.

De grenzen van de bebouwde kom helder maken voor woningbouwplannen.

Hergebruik van de kerk voor woningen is goed.

Wel initiatieven vanuit de samenleving/markt, maar gevoel van weinig medewerking vanuit gemeente.

Er staat te weinig in de woonvisie over kleine wooninitiatieven zoals:

- woningsplitsing
- inbreiding
- bouwen op grote percelen

Ammerzoden is gevaarlijk voor fietsers.

Schelpenpaden afmaken

Openbaar toilet: maar dan wel een mooie openbaar toilet die past in de natuur.

Bewoners zijn bereid om zaken op te pakken bijv. paden. Gemeente dient serieus naar deze zaken te kijken.

Er zouden meer horeca gelegenheden mogen zijn. Alles is, of gaat weg om verschillende redenen.

Intergraliteit is het oppakken van maatschappelijke initiatieven. Verbinding tussen ruimtelijke ontwikkeling en maatschappelijke ontwikkeling.



De identiteit van Ammerzoden is een 'boerendorp', hoe druk je dat uit in de openbare ruimte?

Groene boomlinten in het dorp. Vroeger was er een grote lindeboom, zo heet ook het bejaardentehuis.

Vergroenen entrees is belangrijker dan kunst bij de entrees.

Er zijn te weinig openbare toiletten langs de route op de dijk + watertap + bankje.

'Bouwsteen verhaal v/a dijk' op meerdere plekken in het dorp. Denk aan wiel, mandenmaker, zoiets kan de dorpsraad ook zelf.

Grindpaden moeten beter onderhouden worden.

Verwijzingen naar routes duidelijker aangeven.

Routes zijn wel duidelijk aangegeven, maar niet altijd goed bereikbaar (bijv. met een rollator).

Wandel- en fietsroutes verbindingen maken van Veerhuis Well tot Veerhuis Ammerzoden. Stranden = beleving. Oevers krijgen dan een andere invulling en beleving.

Er zijn geen strandjes meer bij de rivier om te kunnen zwemmen.



We vroegen inwoners welke maatregelen zij het meest en het minst kansrijk vinden voor hun dorp. Dat zorgde voor deze top 5 en min 3.

Top 5

1. De dijk is vooral voor langzaam verkeer
2. Fiets- en wandelroutes
3. Dorpsrand
4. Dijkbeplanting
5. Actief bezig zijn met de kwaliteiten van onze dorpen om die te beschermen of te versterken bij ontwikkelingen

Min 3

1. Digitale beleving cultuurhistorie
2. 'Blauwe loper'
3. Herkenbaar materiaalgebruik op de dijk

Bijlage 2 - Gebiedspaspoorten



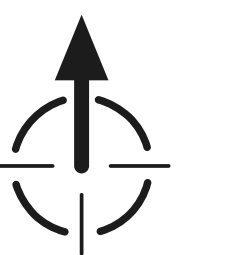


Huidige kenmerken

- | | | | | | |
|--|--------------------|--|--------------------------|--|------------------------------------|
| | 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 rijtjeswoningen |
| | Fietsnetwerk | | Groen in de kern | | >1980 |
| | Recreatieve routes | | Agrarisch | | 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 (tengaan 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)
- Compact 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

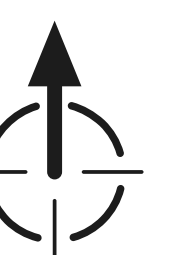


Verbonden met Water

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

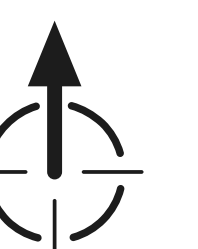
- Historische kern en straten
- Open ruimte en stedenbouwkundige structuur rond Sint-Willibrorduskerk
- Ruimtelijk duidelijk onderscheid tussen 'oud' en 'nieuw' centrum
- Markante historische gebouwen
- Divers (commercieel) aanbod in centrum

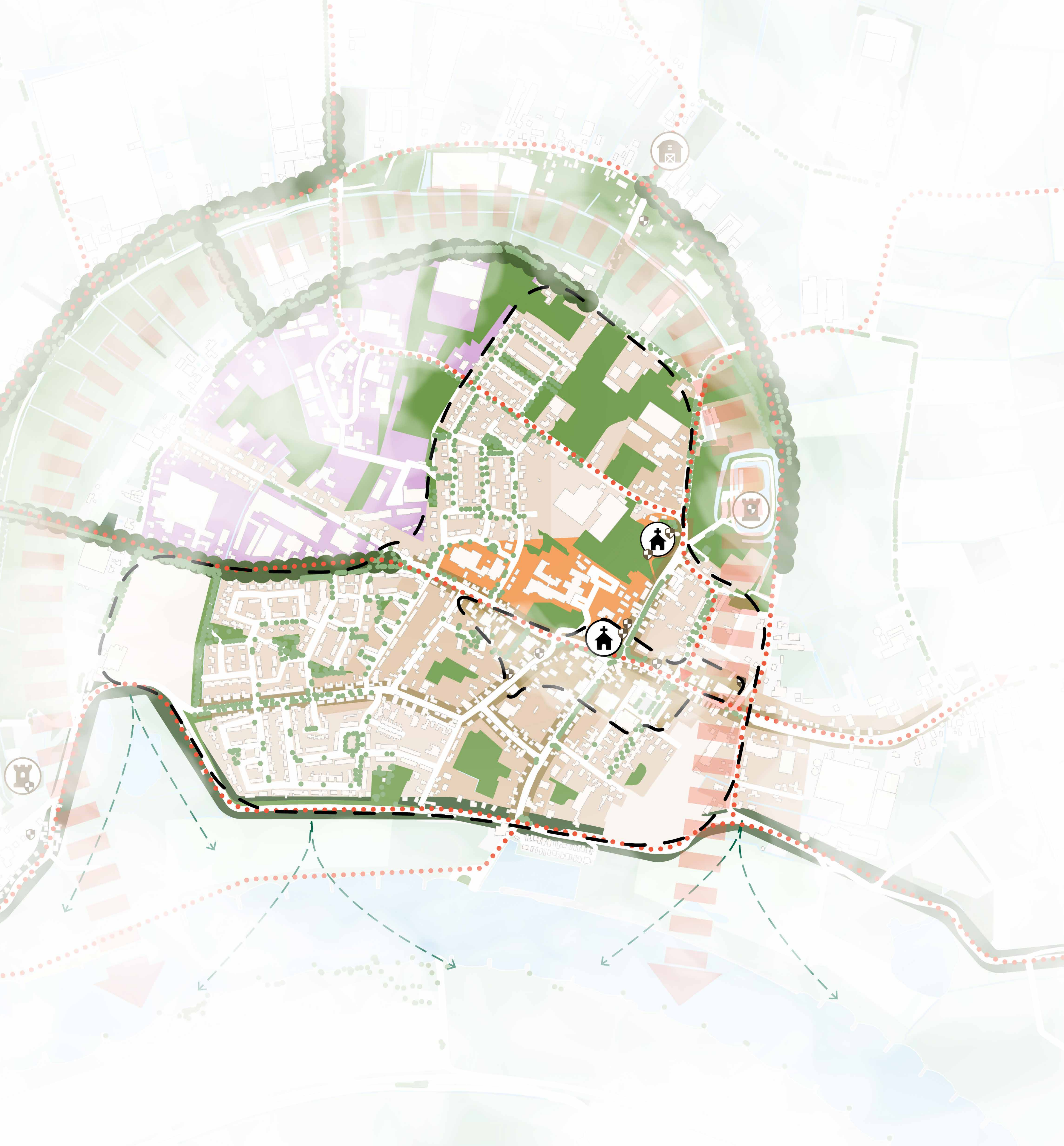
Grootste kansen

- 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
 - Ondergeschikte 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
 - Ondergeschikte 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

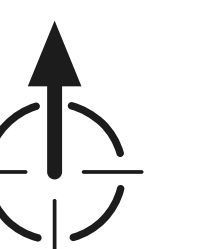
- Bourgondische plaats met dorps karakter
- Hechte gemeenschap
- Kasteel Ammersoyen
- Kasteelruïne
- Waterrijke omgeving door ligging aan de Maas
- Maatschappelijk cluster met Zonnelied en scholen
- Historisch stratenpatroon
- Monument
- Kenmerkende bebouwing

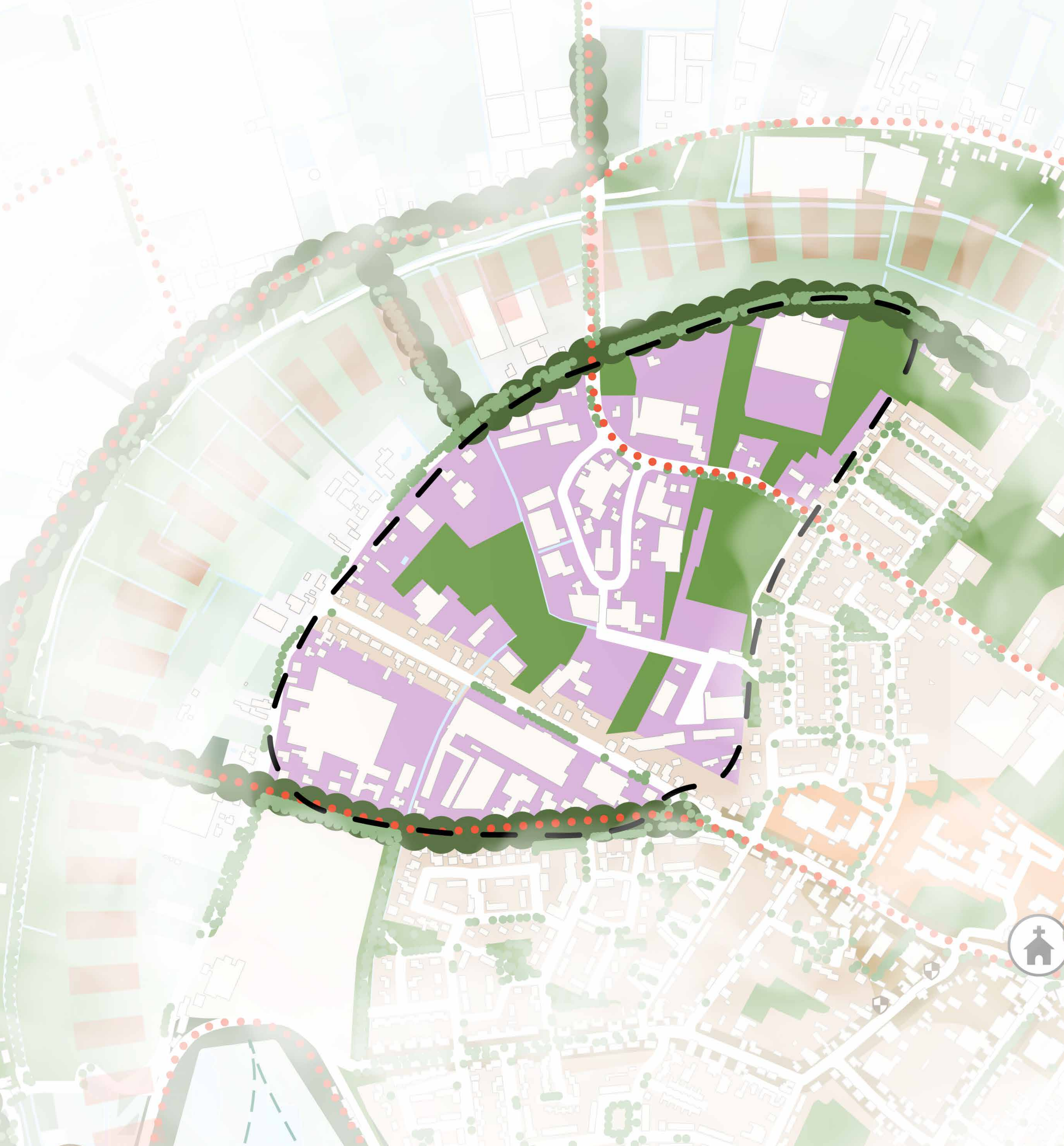
Grootste kansen

- 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

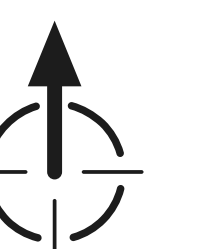
- Grote lokale binding bij bedrijven
- Ruim de helft van de arbeidsplaatsen binnen de gemeente Maasdriel wordt opgevuld door inwoners uit de gemeente Maasdriel (niet alleen bedrijventerreinen)
- Werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus en veelal ook voor kwetsbare groepen
- Goede bereikbaarheid (auto)

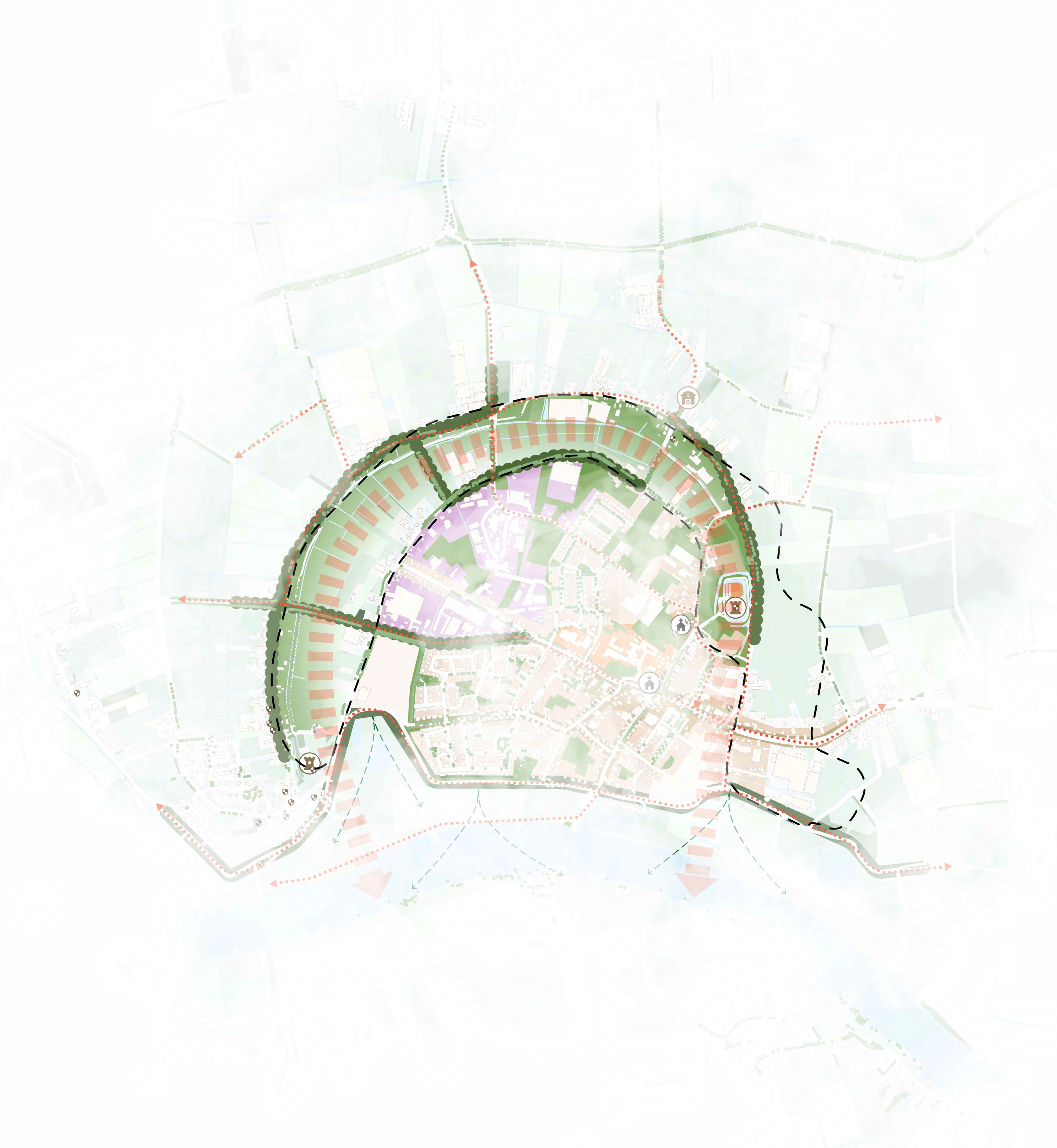
Grootste kansen

- 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

Streng 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

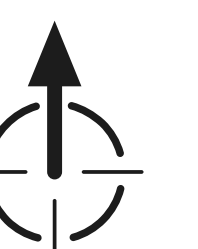
- Ronde kavelstructuur in verlaten Maasarm / Maasmeander is zeer karakteristiek en geomorfologisch waardevol
- Kasteel Ammersoyen en de openheid daaromheen
- Aanwezige natuur(waarden)
- Monument
- Kenmerkende bebouwing

Grootste kansen

- Aanwezigheid Kasteel Ammersoyen
- Aanwezigheid Baanbrekerpad (klompenpad)








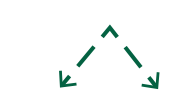













Grootste behoeften

- 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

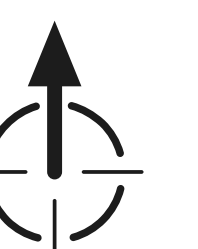
- Wielen
- Zicht op de Maas en Uiterwaarden
- Dijk als harde overgang dorp – uiterwaarden
- Natuurwaarden Wellsche Waard en Rietwaard
- Afwisselend uitzicht vanaf de dijk (beleving)

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)



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

