



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Kernvisie Ammerzoden
Gemeente Maasdriel



colofon

projectnaam
Kernvisie Ammerzoden

datum
7 juni 2024

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	Status en opbouw van de visie	7
2	Koers	10
2.1	Hoofdzaken integraal beleid	10
2.2	Hoofdpijnen ontwikkelingsrichting Ammerzoden	22
3	Gebiedsprincipes Ruimtelijke Kwaliteit	25
3.1	Dijkzone en uiterwaarden	25
3.2	Maasarm en kernrand	26
3.3	Centrum	27
3.4	Woongebieden	28
3.5	Werkgebieden	29
4	Uitvoering	31

1 Inleiding

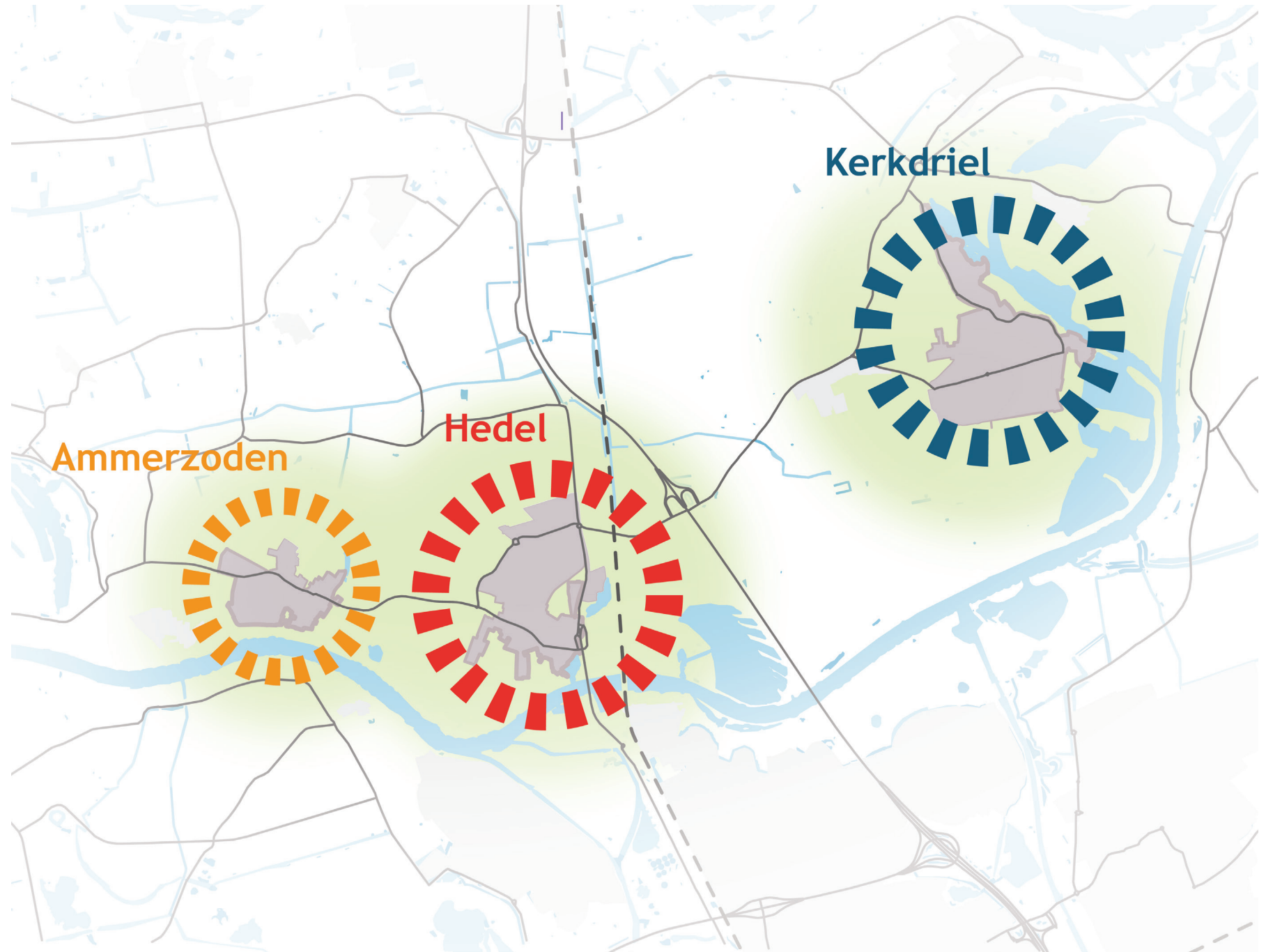
Voor u ligt de kernvisie Ammerzoden. Een fraaie kern die is gelegen in het open polderlandschap van de gemeente Maasdriel. Ammerzoden maakt deel uit van de drie grootste kernen van de gemeente, met een verzorgende functie voor de andere kernen en de inwoners van het buitengebied.

1.1 Waarom een kernvisie?

Maasdriel bruist van ambitie en er komen veel uitdagingen en opgaven 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. Deze kernvisie gaat in op de kern Ammerzoden. Het versterken van de kwaliteit én het streven naar de behoefte van de lokale gemeenschap is een belangrijk uitgangspunt voor deze visie. De onderwerpen in de kernvisie worden vanuit de ruimtelijke en fysieke, en de sociaal-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 gemeente aan de Maas te maken die zij graag wil zijn. De kernvisies beschrijven hoe de gemeente gericht aan de slag gaat met deze uiteenlopende doelen en ambities.



Figuur 1: Overzichtskartaal Ammerzoden, Hedel en Kerkdriel

1.2 De trots van Ammerzoden

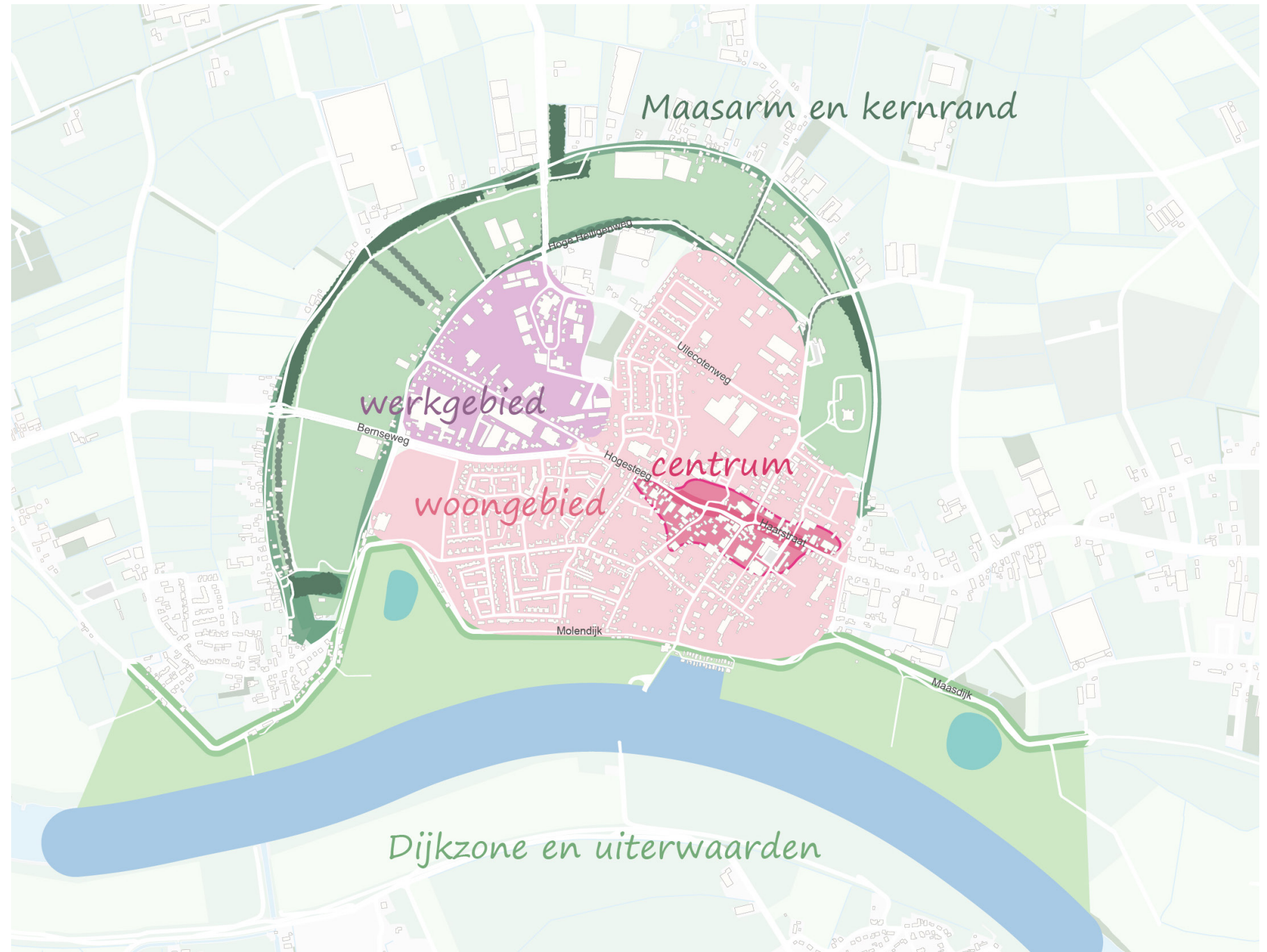
Om te kunnen bouwen aan de toekomst is het belangrijk om te weten waar je trots op bent. Wat maakt Ammerzoden een mooie plek om te wonen, werken en bezoeken? Wat moet behouden blijven richting de toekomst? Kortom, wat is de trots van Ammerzoden?

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 Mêrsloot die de oude Maasbedding volgt. Daarnaast vormt het nog altijd een natuurlijke laagte in het landschap (benadrukken landschappelijke kwaliteit en kansen voor waterberging, niet voor woningbouw/bedrijven).

De bebouwing van Ammerzoden heeft zich geconcentreerd binnen de contour van de maasmeander en de Maas. Aan de noordoostzijde van de Mêrsloot ligt Wordragen. Dit buurtschap is opgebouwd uit een rij kunstmatig opgeworpen woonheuvels: woerden. Deze ophogingen van erven (terpachtige ontwikkeling) waren 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 bij het Slot van Well en het wiel van Teskes. Dat zijn overgebleven



Figuur 2: Overzichtskartaal Ammerzoden met deelsgebieden

meertjes na een dijkdoorbraak. De dijken werden meestal 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 Hogesteeg, de Kerkstraat en de Haarstraat, is de hoofdontsluitingsweg van het dorp. Daarnaast is de Uilecotenweg de tweede ontsluiting die een verbinding vormt tussen het bedrijventerrein en de Achterdijk.

De dorpskern van Ammerzoden 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 de kern van 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 groene verblijfsruimtes 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 kern en het moderne winkelgebied De Haar. Maatschappelijke voorzieningen zijn ook in de kern en aan de Hogesteeg gevestigd. De (sport) clubs- en verenigingen zijn geclusterd aan de Heiligenweg en de Advocatenlaan en naast het bedrijventerrein Uilecoten. Voorbeelden van voorzieningen in Ammerzoden zijn het Zonnelied (zorginstelling), dorpshuis de Weesboom, sportverenigingen (voetbal en tennis/padel), een fietscrossbaan en handboogvereniging.



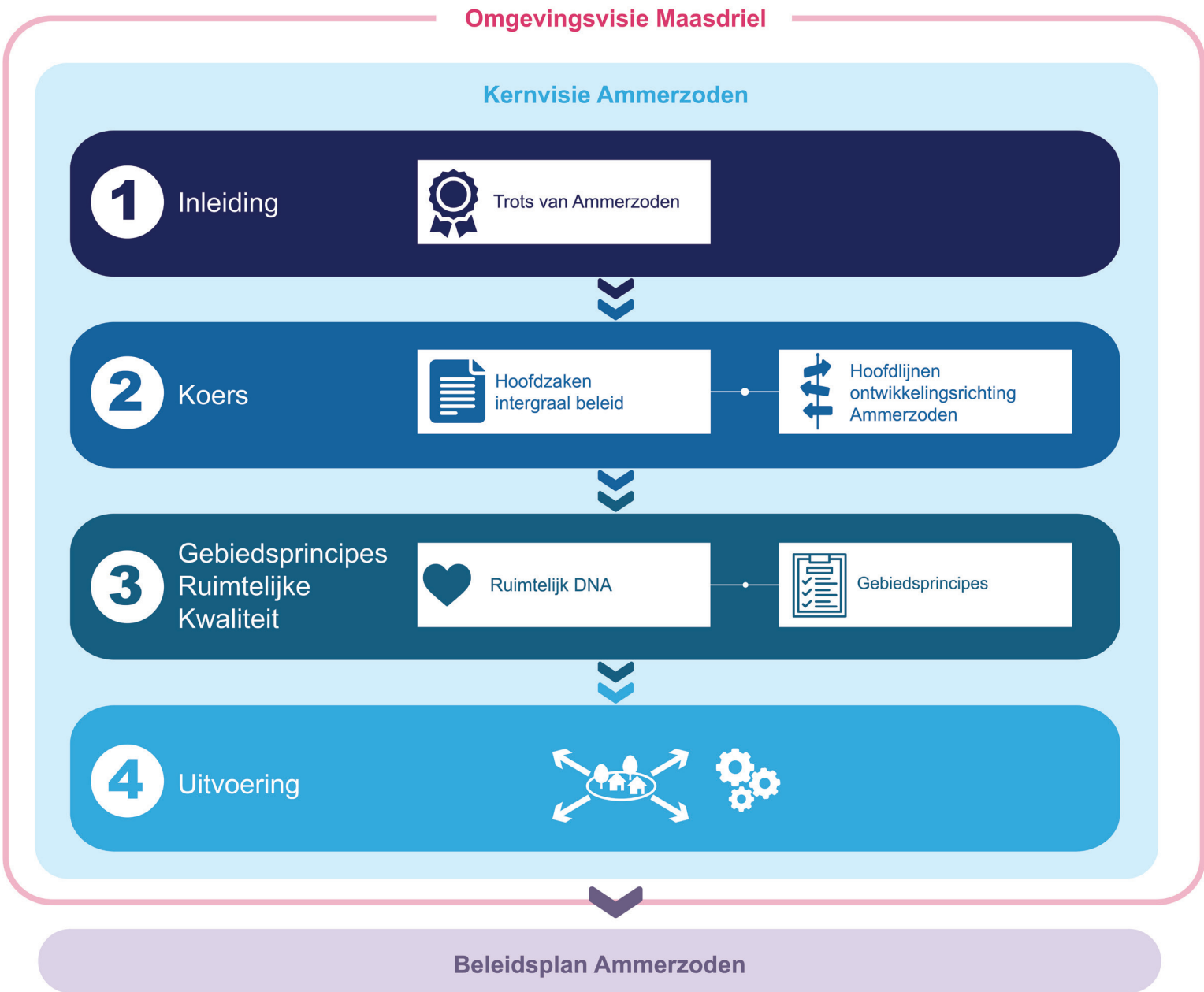
1.3 Status en opbouw van de visie

Met de kernvisie bouwen we voort op het strategisch beleid uit de Omgevingsvisie Bommelerwaard, de Integrale Nota Samenleven en het Integraal Veiligheidsplan. De gemeenteraad stelt de beleidslijnen uit deze kernvisie vast met de bedoeling om dit beleid op te nemen in de omgevingsvisie van Maasdriel. Dat vindt plaats wanneer de omgevingsvisie 1.0 geactualiseerd wordt (rond 2025). Wanneer de kernvisie is opgenomen in de Omgevingsvisie Maasdriel verliest dit beleidsdocument zijn status/geldigheid.

- Bij het opbouwen van deze kernvisie is aansluiting gezocht bij de wettelijk bepaalde inhoudelijke onderdelen van een omgevingsvisie (art. 3.2 Omgevingswet). Een omgevingsvisie bevat volgens de wet namelijk:
- a. Een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving,
 - b. De hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied,
 - c. De hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid.

De hoofdlijnen en hoofdzaken uit de kernvisie werkt het college verder uit in een beleidsplan. Met het opsplitsen van de kernvisies in een strategisch-tactisch gedeelte (visie) en een tactisch-uitvoerend gedeelte (beleidsplan) sluiten we aan op de manier van beleid maken van de Omgevingswet. De rollen van raad en college bij beleidsontwikkeling voor de leefomgeving zijn daarbij verduidelijkt. De raad gaat daarbij over de hoofdlijnen en de hoofdzaken van het beleid (kaderstellende rol), de financiële middelen (budgetrecht) en de controle of het college het afgesproken beleid goed uitvoert (controlerende rol). Het college gaat over de verdere uitwerking van de hoofdlijnen en hoofdzaken én over de maatregelen om doelstellingen te bereiken (art. 3.2 en 3.5 Ow).

In hoofdstuk 2 van de kernvisie – Koers leest u de hoofdzaken van het integrale beleid per thema. Per thema zijn de hoofdzaken van het beleid



Figuur 3: Schematische opbouw van de visie

(ambities) beschreven en staat op hoofdlijnen hoe we die ambities willen bereiken. In hoofdstuk 2 leest u vervolgens ook de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en het gebruik van het gebied Ammerzoden. Dat is uitgewerkt op een toekomstkaart voor Ammerzoden. Met gekleurde labels is aan het begin van iedere paragraaf aangegeven over welke onderwerpen en deelgebieden de beleidsuitspraken in die paragraaf gaan.

Hoofdstuk 3 bevat de een beschrijving van de hoofdlijnen van de ruimtelijke kwaliteit per deelgebied en uitgangspunten op hoofdlijnen voor de bescherming en versterking van die kwaliteiten (Gebiedsprincipes).

In hoofdstuk 4 leest u hoe we deze visie verder tot uitvoering brengen. Hierbij sluiten we aan bij de manier van beleidsontwikkeling- en uitvoering van de Omgevingswet.

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



2 Koers

2.1 Hoofdzaken integraal beleid

In de Omgevingsvisie Bommelerwaard (OV), de Integrale Nota Samenleven en het Integraal Veiligheidsplan zijn al verschillende strategische keuzes gemaakt. Deze kernvisie bouwt daarop voort als bouwsteen voor de actualisatie van de Omgevingsvisie 1.0.

Hierna zetten we de voor de kernvisies relevante strategische uitgangspunten thematisch op een rij. We vullen dit aan met de hoofdzaken van het integraal beleid dat geldt voor de kern Ammerzoden. De uitgangspunten zijn geordend naar de volgende integrale thema's:

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

Per integrale thema wordt kort toegelicht wat de strategische koers is van de gemeente. Vervolgens staat per kernopgave op hoofdlijnen opgeschreven 'wat we willen bereiken in Ammerzoden' en 'hoe we dat willen bereiken'.

Bij het bepalen van deze ambities is rekening gehouden met een aantal trends en opgaven die de komende jaren een grote impact hebben op het dorp. Hiermee maken we ons klaar voor de verwachte toekomst. Trends en opgaven waar onder andere rekening mee zijn gehouden zijn:

- Gemeenten moeten steeds meer doen met minder geld
- Het klimaat verandert. Wereldwijd warmt de aarde op en we krijgen te maken met steeds extremer weer. Ook in Nederland merken we deze veranderingen. Denk aan hitte, droogte en wateroverlast.

- Grote woningbouwopgave: toename verwacht van alleenstaanden, ouderen en aandachtsgroepen (o.a. spoedzoekers, uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders). Verzorgingshuizen en sommige psychiatrische instellingen worden gesloten: iedereen moet terecht kunnen 'in de wijk'. Hierdoor en omdat de doelgroep ouderen sterk zal toenemen, is er een grote nieuwbouwopgave aan nultredenwoningen en geclusterd en zorggeschikt wonen. Daarnaast is er ook een aanpassingsopgave voor de bestaande woningvoorraad.
- Meer eenzame mensen, meer mensen met chronische aandoeningen, meer mensen met een complexe problematiek, meer mentale druk, en schaarser wordende professionele (formele) zorg
- Afbouw van intramurale jeugdzorg. Uitstroom vanuit jeugdzorginstellingen, maatschappelijke opvang en begeleid wonen richting kleinschalige woonvormen en woningen verspreid over de gemeenten en kernen in de regio
- Veroudering van bestaande bedrijventerreinen
- Terugtrekkende politie en dus een grotere rol voor gemeentelijke handhaving



2.1.1 Duurzaamheid, klimaat en omgevingskwaliteit

Klimaatmitigatie Klimaatadaptatie Water Groen/biodiversiteit
Omgevingskwaliteit Gezondheid

Woongebieden Werkgebieden Kernrand
Dijkzone en uiterwaarden

In Maasdriel handelen we klimaatadaptief (in beleid en projecten), om in 2050 klimaatrobuust/bestendig te zijn ingericht. Bomen en groen zijn van grote betekenis in Maasdriel. De kernen hebben een groene identiteit. Variatie in planten en diersoorten is van groot belang. 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. We streven ernaar om bij herinrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen gebruik te maken van de Maasdrielse variant van de 3-30-300 regel.

In 2030 voldoet gemeente Maasdriel aan het Gelders Energie Akkoord en in 2050 aan het nationale klimaatakkoord. In 2050 wordt de energie die in Maasdriel wordt verbruikt ook duurzaam opgewekt.

De energietransitie is aanleiding voor verzwaring en uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk. De energietransitie en de zoektocht naar alternatieve warmte oplossingen zijn van invloed op de bestaande en toekomstige openbare ruimte. Zo is er uitbreiding en aanpassing van de energie-infrastructuur nodig. Bijvoorbeeld kabels, leidingen en elektriciteitskasten.

Als gemeente streven we naar behoud en versterking van de landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten van Maasdriel. 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.

- A. We zijn een CO2-neutrale gemeente en richten onze leefomgeving daar op in
- B. Onze leefomgeving is zoveel mogelijk klimaatbestendig, circulair, groen, biodivers en natuurinclusief
- C. We willen onze landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten behouden en versterken

We zijn een CO2-neutrale gemeente en richten onze leefomgeving daar op in	
Wat willen we bereiken in Ammerzoden (ambities)	Hoe willen we bereiken in Ammerzoden (ambities)
CO2 neutraal In 2050 wordt de energie die in Maasdriel wordt verbruikt ook duurzaam opgewekt. We zoeken naar de beste optie per wijk en maken stappen in de vermindering van aardgasgebruik richting het beëindigen van aardgasgebruik in de bebouwde omgeving in 2050.	1. Inzet op energie- en warmtetransitie 1.1. Voor zonne-energie worden eerst de mogelijkheden op de bestaande bebouwing en verharding benut, zoals het plaatsen van zonnepanelen op daken en parkeerterreinen. 1.2. Bij het realiseren van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen vormen duurzaam bouwen en duurzame energievoorzieningen belangrijke uitgangspunten. 1.3. Binnen de gemeente wordt ruimte geboden voor experimentele ontwikkelingen waar het gaat om het combineren van het opwekken van duurzame energie met andere functies.

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

Wat willen we bereiken in Ammerzoden (ambities)

Robuuste, groene en klimaatadaptieve Woonwijken

Een klimaatbestendige en natuurinclusieve inrichting van de kern Ammerzoden draagt bij aan gezondheid en leefbaarheid. Bij het realiseren van nieuwe woonwijken vormen duurzaam en/of circulair bouwen en duurzame energievoorzieningen belangrijke uitgangspunten. We willen regen- en vuilwaterstromen ook gescheiden houden. Onder andere om wateroverlast te beperken.

Vitale, groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen

Een groene en klimaatadaptieve werkomgeving draagt bij aan de gezondheid, bevordert de concentratie en het werkgeluk én is een mooi visitekaartje voor bezoekers. Voor het bedrijventerrein Uilecoten is een kwaliteitsslag gewenst. Het streven is meer ruimte voor groen. Circulair bouwen en duurzame energievoorzieningen zijn belangrijke uitgangspunten.

Hoe willen we dat bereiken in Ammerzoden?

2. Klimaatadaptievere inrichting van woonwijken

- 2.1. Door de biodiversiteit, natuur, groen en water integraal mee te nemen in nieuwe plannen. Het gaat dan in ieder geval om een kwaliteitsslag in de (biodiverse)inrichting van de openbare ruimte. We nemen de Maasdrielse variant van 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.
- 2.2. Door de 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.
- 2.3. Door de vervangingsopgave van het riool te benutten om het rioleringssysteem robuust en toekomstbestendig te maken en een bijdrage te leveren aan andere maatschappelijke opgaven, zoals het klimaatrobuust en verkeersveiliger maken en het vergroenen van de openbare ruimte. Bij groot-schalig onderhoud en rehabilitatie van zowel riolering als wegen is afkoppelen een uitgangspunt. Hemelwater houden we apart van vuilwater zodat we op termijn deze stromen gescheiden houden en hebben.
- 2.4. Door waterberging te realiseren aan de randen van de kernen (tegengaan wateroverlast bebouwd gebied door hemelwaterafvoer).
- 2.5. Door locaties met herhaalde ervaren wateroverlast door extreme neerslag te onderzoeken en indien mogelijk aan te pakken met maatregelen.

3. Een kwaliteitsslag op de bedrijventerreinen

- 3.1. Samen met ondernemers inzetten op toekomstbestendig bedrijventerreinen Uilecoten. Herstructurering/revitalisering is daar wellicht voor nodig (zie hiervoor ook paragraaf 2.1.2.).



We willen onze landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten behouden en versterken

Wat willen we bereiken in Ammerzoden (ambities)

Het versterken van de identiteit van het dorp: Ammerzoden is een groen, landelijk en van oorsprong boerendorp. De verbinding met het groene landschap en de Maas bepaalt het karakter van het dorp. Het streven is het behoud van de eigen identiteit van de kern. Doorzichten naar het rivierenlandschap bepalen de beleefbaarheid van het water. De dorpsranden en entrees doen op dit moment ook geen recht aan de identiteit van Ammerzoden en de dijk slibt steeds verder dicht. Het is daarom belangrijk om de uitstraling van de dorpsranden en entrees te versterken met aandacht voor de identiteit van het dorp.

Beleefbaar landschap en uiterwaarden: De gemeente gaat verrommeling en eenvormigheid van de landschappen tegen en wil dat kwaliteiten behouden blijven. Toekomstige initiatieven moeten bijdragen aan het behouden, versterken of ontwikkelen van landschappelijke kwaliteiten en/of knelpunten wegnemen. Denk daarbij aan:

- Karakteristieke landschaps-, ontginnings- en bewoningspatronen (verkavelingen, wegenstructuren, bebouwing, etc.)
- Cultuurhistorisch waardevolle elementen en groenrode ‘parels’ in relatie tot de landschappelijke context (vluchtheuvels, dellen, woerden, historische bebouwing, forten, molens, kastelen en eendenkooien)
- De (historische) dijken als belangrijke identiteit- en structuurdragers.
- Een samenhangend dorpsbeeld en de aanwezige relatie tussen de dorpskern en het omliggend landschap;
- Het versterken van de ruimtelijke structuur en de eigen identiteit van de oeverwallen.

Hoe willen we dat bereiken in Ammerzoden?

4. Groene-blauwe randen en geleidelijke overgangen versterken

- 4.1. Het doortrekken van boomstructuren die van algemeen belang zijn voor de gehele gemeente.
- 4.2. 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.
- 4.3. We benutten kansen die zich voordoen voor het terugbrengen van zichtbaar water in de oude Maasarm.

5. Verbinding met water

- 5.1. We benutten kansen die zich voordoen om de verbinding tussen het dorp en de Maas te verbeteren.

6. Behouden en herstellen van omgevingskwaliteiten

- 6.1. Bij nieuwe ontwikkelingen houden we rekening met het behouden en herstellen van omgevingskwaliteiten. Bij voorkeur dragen nieuwe ontwikkeling bij aan het versterken van bestaande of verloren kwaliteiten. Dit kan door het landschappelijk inpassen van nieuwe plannen en te investeren in landschapselementen. Zie de Gebiedsprincipes in H3 voor de ruimtelijke principes die we belangrijk vinden per deelgebied.



2.1.2 Landbouw, economie en toerisme

Economie Mobiliteit Omgevingskwaliteit
Klimaatadaptatie Toerisme Recreatie

Werkgebieden Kernrand Dijkzone en uiterwaarden

De grote kernen Ammerzoden, Hedel en Kerkdriel spelen een belangrijke rol als het gaat om economische en toeristische ontwikkeling van onze gemeente. We willen in Maasdriel samen met ondernemers werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen voor lokale bedrijvigheid (klimaatbestendige en duurzame leefomgeving). We willen bestaande werklocaties toekomstbestendig houden. Daarbij streven we naar kwaliteitsverbetering, intensivering en profilering. Het is belangrijk om het juiste bedrijf op de juiste plek te hebben, het intensieve gebruik van panden en kavels te vergroten, en oneigenlijk/ongewenst gebruik tegen te gaan. Dit kan alleen worden bereikt door samen te werken met ondernemers.

We zetten verder in op waardevol toerisme. Daarbij moet er balans zijn tussen toeristische ontwikkeling en leefbaarheid. 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 kern Ammerzoden. Het voorzieningenniveau kan met de komst van extra toeristen in stand worden gehouden en/of verbeteren. De gemeente wil inwoners en toeristen langer vasthouden in de centra. Om dit te bereiken streven we naar een hoogwaardige uitstraling van de centra en willen we dat ontwikkelingen de identiteit van de kernen versterkt. We zetten daarnaast in op prettige openbare verblijfsplekken en een divers aanbod van faciliteiten.

- D. We willen bestaande werklocaties toekomstbestendig houden
- E. Onze toeristische hotspots en recreatieve sector zijn aantrekkelijk en toegankelijk, en maken gebruik van kwaliteiten van de Bommelerwaard

We willen bestaande werklocaties toekomstbestendig houden	
Wat willen we bereiken in Ammerzoden (ambities)	Hoe willen we dat bereiken in Ammerzoden?
Vitale, groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen Voor het bedrijventerrein Uilecoten is een kwaliteitsslag beoogd. Het streven is een verbetering van de interne routing en meer ruimte voor groen en water. Bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in de gemeente willen we het vliegwieleffect gebruiken om ook andere opgaven als de klimaatmitigatie en klimaatadaptatie, herstructurering van andere terreinen en parkmanagement (ook voor bedrijven van andere terreinen) mee te nemen. Het juiste bedrijf op de juiste plek We streven ernaar dat bedrijven op een passende locatie gehuisvest zijn - in lijn met het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). We streven ernaar om in de gemeente te voorzien in beschikbare ruimte op werklocaties voor lokale bedrijven die willen uitbreiden, maar geen uitbreidingsruimte meer hebben.	7. Kwaliteitsslag bedrijventerrein 7.1. Samen met ondernemers inzetten op toekomstbestendig bedrijven-terreinen Uilecoten. Herstructurering/revitalisering is daar wellicht voor nodig. Herkenbare entrees bij het bedrijventerrein dragen ook bij aan deze kwaliteitsslag. 7.2. Per bedrijventerrein afwegen of intensivering op eigen terrein gewenst is (bijvoorbeeld door hogere bouwhoogtes toe te laten op achterterrein onder bepaalde voorwaarden, zoals klimaatneutraal bouwen, natuurinclusief bouwen, biobased bouwen). 8. Benutten (agrarisch) gebied tussen Bernseweg en Uilecoten 8.1. Ammerzoden kent twee bedrijventerreinen: Uilecoten en Bernseweg. Tussen de beide terreinen ligt een (deels) open 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. In het omgevingsplan Maasdriel willen we de bestaande planologische flexibiliteit behouden om dit gebied op termijn te kunnen transformeren. 9. Het juiste bedrijf op de juiste plek 9.1. We zetten in op het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein. Hiermee bieden we schuifruimte aan bedrijven die willen verplaatsen naar een nieuwe, meer passende locatie.

Wat willen we bereiken in Ammerzoden (ambities)

Het versterken van de identiteit van het dorp

Om de recreatieve kwaliteiten van Ammerzoden te versterken, willen we de kansen benutten om de verbinding tussen het kasteel, het dorpshart en de uiterwaarden te verbeteren. Zo weten recreanten op de dijk het centrum goed te vinden. En kunnen bezoekers van het kasteel ook gemakkelijker 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.

Versterking recreatief gebruik en beleving

We vinden het belangrijk dat er meer dagrecreatief aanbod komt. Zowel voor het verbeteren van de leefbaarheid van inwoners als het aantrekken van meer bezoekers. Beleefbare, aantrekkelijke en gevarieerde routenetwerken dragen bij aan het creëren van dagrecreatief aanbod en de landschappelijke beleving. Om het landschap en de uiterwaarden beleefbaar te maken, is het in Ammerzoden belangrijk om het recreatief medegebruik van het landschap in de zone tussen Well en Ammerzoden en Hedel te versterken. Bij extensief recreatief medegebruik is er sprake van vormen van natuurvriendelijke recreatie die in hoofdzaak gericht is op natuur. Zoals bijvoorbeeld: wandelen, paardrijden, (langzaam) fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie.

Om ervoor te zorgen dat bezoekers langer in de gemeente willen en kunnen blijven vinden we het belangrijk dat er ook voldoende verblijfsaanbod is.

Evenementen willen we behouden, omdat deze zorgen voor reuring en levendigheid in de kern. En we zien graag nieuwe activiteiten en evenementen die bijdragen aan de levendigheid en meer bezoekers trekken.

Bij toekomstige ontwikkelingen is het in Ammerzoden van belang dat er rekening gehouden wordt met de balans tussen recreant en de omgeving.

Hoe willen we dat bereiken in Ammerzoden?

10. Beleving Kasteel Ammersoyen verbeteren

- 10.1. De verbinding tussen Kasteel Ammersoyen, het dorpshart en de uiterwaarden verbeteren. Dat kan door het herstellen van het historisch lint Voorstraat - Meester la Grostraat.
- 10.2. Een positieve grondhouding bij ideeën van inwoners en ondernemers die de beleving versterken.
- 10.3. Een (deels) 30km/u regime en shared space-in- richting als wandel- en fietsroute tussen Well en Ammerzoden en Hedel is hierin een beleidsafweging die we nog moeten maken bij het actualiseren van het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (onderdeel van Omgevingsvisie).

11. Versterken recreatief gebruik en beleving

- 11.1. Het recreatief medegebruik van het landschap versterken (extensief): Om het landschap en de uiterwaarden beleefbaar te maken, zetten we 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. Ook in de omgeving van de Maasmeander liggen kansen om dit gebied recreatie (door) te ontwikkelen in de vorm van fiets- en wandelroutes, activiteiten en voorzieningen te ontplooien en voltooiën.
- 11.2. Kansen benutten om fiets- en wandelroutes, activiteiten en voorzieningen te ontplooien. Denk aan horeca aan de dijk et cetera. Hier zien we een mooie verbinding met de beweegroutes om mensen te motiveren meer te gaan bewegen (zie ook 22.2).
- 11.3. Kansen benutten om recreatiegebieden in de uiterwaarden verbinden.
- 11.4. Positieve grondhouding tegenover ideeën om de historie zichtbaarder te maken. Denk bijv. aan wiel of mandemaker.
- 11.5. Ruimte houden voor bewegen in de uiterwaarden.
- 11.6. We benutten kansen om fietsroutes niet alleen langs het dorp te laten lopen, maar ook de kern in.

2.1.3 Wonen, welzijn en voorzieningen

Wonen Mobiliteit Welzijn Zorg Voorzieningen Economie

Woongebieden Centrum Kernrand Dijkzone en uiterwaarden

Centraal staat het behouden en versterken van een aantrekkelijk leefklimaat in de Maasdriel. We blijven een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, te werken en te recreëren. 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). Het is van belang om verhuisbewegingen op gang te brengen om een goede doorstroming te krijgen. Doorstroming in de woningmarkt ontstaat wanneer huishoudens uit bestaande woningen verhuizen naar een andere (nieuwe of beter passende) woning. Hierdoor komen bestaande woningen vrij voor andere huishoudens. Het bouwen van geschikte woningen voor ouderen draagt bij aan langere verhuisketens en doorstroming in de woningmarkt. 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.

**Onder inbreiden wordt woningbouw binnen de contouren van het voormalige 'bestemmingsplan: Ammerzoden' gezien (onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Maasdriel). Bij uitbreiding gaat het om woningbouw buiten deze contouren.*

Het streven is ook een krachtige en vitale participatiesamenleving

waarin inwoners zelfbewust en, indien nodig, samen met maatschappelijke organisaties en de gemeente regie voeren op het eigen bestaan. Dan gaat het ook om een inclusieve samenleving, waarin iedereen mee kan doen. En 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 voorzieningen (denk aan 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.

Een compleet aanbod voorzieningen zal niet in elke kern geboden kunnen worden. Naast het realiseren van voorzieningen zal er een groter beroep worden gedaan op de vrijwillige inzet van inwoners/mantelzorgers en eigen initiatieven van inwoners.

Het centrum vervult een belangrijke rol in het voorzieningenniveau van inwoners. Het is belangrijk om de centra toekomstbestendig te houden. Landelijk zijn de functies van centra aan het veranderen. Het wordt steeds belangrijker om een plek te zijn waar inwoners ook elkaar kunnen ontmoeten. 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. We gaan samen met centrumondernemers voor een aantrekkelijk en vitaal centrum. De focus ligt op kwaliteit in plaats van kwantiteit van winkelgebieden. Het blijvend tegengaan van leegstand

en verloedering is een prioriteit. We staan evenementen toe in het centrum. Nieuwe detailhandel buiten het centrum wordt niet toegestaan. Uitgangspunt met betrekking tot bed & breakfasts in het centrum is dat deze voorstelbaar zijn bij woningen, zolang deze niet de ruimte innemen van een winkel of horeca met geveelfunctie. Qua uitstraling verdienen de centrumgebieden een impuls (gezelligheid, sfeer en aandacht voor oude bebouwing, groen, water en uitstraling bedrijfsleven).

- F. *We hebben kwalitatief goede woningen voor diverse doelgroepen in een goed leefklimaat en kwantitatief en kwalitatief verantwoorde groei van woningaanbod*
- G. *We streven naar voldoende bereikbare zorg-, welzijns- en overige voorzieningen voor alle inwoners van onze gemeente. De kernen in onze gemeente zijn toekomstbestendige krachtige kernen.*
- H. *De centra van Kerkdriel, Hedel en Ammerzoden zijn toekomstbestendig en aantrekkelijk*



Wat willen we bereiken in Ammerzoden (ambities)

Een passende woning voor iedereen

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. Het woningbehoefteonderzoek laat zien dat er in Ammerzoden met name behoefte is aan grondgebonden koopwoningen en grondgebonden sociale huurwoningen. Daarnaast is er ook vraag naar nultredenwoningen, met name in de sociale huursector.

Het woningbehoefteonderzoek laat zien dat de doelgroep ouderen de komende jaren sterk in omvang toeneemt in Maasdriel. Deze doelgroep heeft relatief vaak behoefte aan zorg. Deze zorg zal steeds vaker thuis geleverd worden. Dit zorgt voor een grote nieuwbouwopgave aan nultredenwoningen, geclusterd, collectief en zorggeschikt wonen, en ook voor een aanpassingsopgave van de bestaande woningvoorraad. Voor senioren is het van belang dat woningen zich nabij voorzieningen bevinden en levensloopbestendig (te maken) zijn.

Het woningbehoefteonderzoek laat voor Ammerzoden een opgave zien van 270 woningen om aan de behoefte te kunnen voldoen tot 2031. Dit aantal is gebaseerd op het ambitiescenario. Dit scenario houdt rekening met de hogere instroom door migratie in de afgelopen jaren en het inlopen van het woningtekort tot 2%. Tussen 2031 en 2041 wordt er nog een verder toename verwacht van de woningbehoefte, namelijk +215 woningen (ook gebaseerd op het ambitiescenario). Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen. Tot 2031 is de bouw van 225 woningen in Ammerzoden gepland (harde plancapaciteit, ultimo 2023). Dit betekent dat er tot 2031 nog een opgave resteert van 45 woningen en tot 2041 een opgave van 260 woningen.

Verbeteren van de verkeersontsluiting

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

Hoe willen we dat bereiken in Ammerzoden?

12. Snel voldoende woningen en meer variatie (bouwen voor alle doelgroepen)

- 12.1. Gewenste ontwikkelrichting(en) van de kern bepalen om invulling te geven aan de kwantitatieve behoefte tot 2041. Zie hiervoor H2.2 - Hoofdpijnen ontwikkelingsrichting Ammerzoden.
- 12.2. We zetten bij initiatiefnemers (ontwikkelaars en woningcorporatie) extra in op het realiseren van woningtypen waaraan volgens het woningbehoefteonderzoek extra behoefte is in Ammerzoden.
- 12.3. Het 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.
- 12.4. Waar mogelijk heeft de gemeente een faciliterende rol bij woningsplitsingen en aanvragen voor woningomzettingen met als doel meer flexibiliteit en diversiteit.

13. Geclusterde woningen voor senioren in en rondom het dorpshart

- 13.1. We zetten in op geclusterde woonvoorzieningen in en rondom het dorpshart. De focus ligt hierbij op het gebied tot 400 meter loopafstand van het centrum en/of het maatschappelijk cluster rond 't Zonneliëd. Het streven is om op deze clusteringslocaties in te zetten op een mix van mensen met een zware zorgvraag en mensen met geen of een lichte zorgvraag. Zo ontstaan de meeste kansen voor het totstandkomen van zorgzame gemeenschappen met een mix van informele en formele zorg. Sociale cohesie tussen de bewoners is hierbij wel een belangrijke randvoorwaarde.
- 13.2. Waar mogelijk faciliteert de gemeente 'gemengd wonen': het mengen van verschillende woonvormen voor zowel ouderen, gezinnen als jongeren om het ontmoeten en elkaar helpen te bevorderen. Aandachtspunten zijn: (collectieve) vervoersmogelijkheden, informele versus formele zorgmogelijkheden in de directe eigen omgeving, beschikbaarheid basisvoorzieningen in elke kern.
- 13.3. Bescheiden hoogbouw zou hieraan bij kunnen dragen. Per geval/locatie maken we een afweging of we daaraan meewerken.

14. Infrastructuur

- 14.1. 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. Zie hiervoor ook H2.1.4.

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

Wat willen we bereiken in Ammerzoden (ambities)

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.

Ondersteuning

Inwoners hebben regie over hun eigen leven, wij ondersteunen waar nodig. We willen dat inwoners zo zelfstandig mogelijk kunnen meedoen in de samenleving. We bieden hulp aan inwoners die dit niet zelf kunnen. En vinden het belangrijk dat ondersteuning dichtbij en vindbaar is.

Maatschappelijke voorzieningen: beschikbaarheid, multifunctionele inzetbaarheid en clustering

We streven ernaar om maatschappelijke voorzieningen en ontmoetingsplekken beter bereikbaar te maken voor iedereen. Maatschappelijke voorzieningen willen we in de toekomst ook voor meerdere verschillende functies en activiteiten kunnen gebruiken. Inwoners kunnen dan meer doen op één plek. Daarbij vinden we het ook belangrijk dat maatschappelijke voorzieningen gedeeld worden door meerdere partijen. Denk bijvoorbeeld aan het gedeelde gebruik van een sportaccommodatie door meerdere verenigingen. Zo maken we beter gebruik van de schaarse ruimte én maken we verenigingen toekomstbestendiger.

Hoe willen we dat bereiken in Ammerzoden?

15. Meedoen

- 15.1. Fysieke toegang voor inwoners voor het stellen van allerhande (hulp)vragen op de adviespleinen in de gemeente (voor Ammerzoden vooralsnog in het Gelre's End in Hedel).
- 15.2. We ondersteunen activiteiten via de subsidieregeling Goed Idee Doe Er Iets Mee.
- 15.3. Indien de inwoner niet in staat is zelf vervoer te organiseren kan de gemeente hierin in sommige gevallen ondersteunen (denk aan leerlingenvervoer, vervoer naar gecontracteerd aanbod Wmo/Jeugdwet en een vervoersindicatie voor de regiotaxi).

16. Ondersteuning

- 16.1. We streven naar een kleinschalige maatschappelijke opvang in één van de kernen. Waar nodig worden woonvoorzieningen gecombineerd met (ambulante) zorg/ondersteuning.
- 16.2. We zetten in op woningen voor jongeren met een (lichte) begeleidingsbehoefte bij het zelfstandig wonen. Een mooi voorbeeld hiervan zijn de zes jongerenwoningen in de Lindeboom, waarbij het jongerenwerk zorgt voor een lichte vorm van ondersteuning.
- 16.3. Faciliteren van locaties Wmo/Jeugdwet.

17. Maatschappelijke voorzieningen: beschikbaarheid, multifunctionele inzetbaarheid en clustering

- 17.1. Als er bij toekomstige ontwikkelingen mogelijkheden zijn om diverse sportfuncties samen te brengen op één accommodatie (locatie), dan wordt hierop ingezet. Door het streven naar multifunctionaliteit wordt de bezetting van sportaccommodaties geoptimaliseerd.
- 17.2. (proactief) Faciliteren van locaties voor beschermd wonen en preventief aanbod zoals inloopvoorzieningen met ervaringsdeskundigen en jongerenontmoetingsplekken.
- 17.3. Als er bij toekomstige ontwikkelingen mogelijkheden zijn om diverse maatschappelijke functies samen te brengen in één gebouw, dan wordt hierop ingezet.



De centra van Kerkdriel, Hedel en Ammerzoden zijn toekomstbestendig en aantrekkelijk	
Wat willen we bereiken in Ammerzoden (ambities)	Hoe willen we dat bereiken in Ammerzoden?
Een levendig en aantrekkelijk centrum: Op dit moment wordt het dorpscentrum (De Haar) en het dorpsplein (De Heerlijkheid) als onaantrekkelijk ervaren. Het winkelaanbod 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, klimaatrobuust, levendig en toekomstbestendig dorpschart. Dat betekent meer ruimte voor ontmoeting en meer ruimte voor de fietser en voetganger. De Haar en De Heerlijkheid willen we beter met elkaar verbinden, met ieder een eigen hoofdfunctie: winkelen (De Haar) en ontmoeten (De Heerlijkheid) 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. 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. Een sterk centrum is een centrum dat schoon, heel en veilig is en wordt gehouden in samenwerking met of door inwoners en ondernemers.	18. Een sterk en herkenbaar dorpschart 18.1. Bestaande detailhandel buiten het centrum wordt gerespecteerd. Nieuwe detailhandel buiten het centrum wordt niet toegestaan. 18.2. In het kader van een wijziging van het Omgevingsplan Maasdriel (deelgebied Ammerzoden) overwogen om meer te sturen op een compact centrum (bijv. met een uitsterfconstructie buiten het centrum en een uitnodigende regeling in het centrum). 18.3. Herinrichting winkelcentrum De Haar (hoofdfunctie winkelen). 18.4. Verkennen herinrichting De Heerlijkheid (hoofdfunctie ontmoeten). 19. Vitaal Centrum 19.1. Samen met centrumondernemers en inwoners werken we aan een schoon, heel en veilig centrum (basis). 19.2. Samen met centrumondenemers werken we aan sfeer & beleving. 19.3. Het verbeteren van de samenwerking tussen ondernemers in de vorm van een ondernemersfonds voor collectieve investeringen.



2.1.4 Milieu, gezondheid en leefbaarheid

Mobiliteit Veiligheid Gezondheid Leefbaarheid

Woongebieden Centrum Kernrand Dijkzone en uiterwaarden

De gemeente Maasdriel wil een gezonde en veilige leefomgeving voor haar inwoners. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst. Denk hierbij aan het scheiden van risicobronnen en gevoelige functies.

Recreatie en toerisme zet onder ander in op de stimulering en het behoud van activiteiten en evenementen. Nieuwe evenementen moeten passen bij het karakter van Maasdriel en mogen niet te veel overlast voor bewoners veroorzaken. Er is extra aandacht voor veiligheid bij evenementen en festivals. Zowel op het gebied van doorontwikkeling van bestaande evenementen als nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente wil een gezonde leefomgeving en leefstijl voor alle inwoners van Maasdriel. 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. 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.

- I. We hebben een veilige, schone en gezonde leefomgeving, zowel boven als onder de grond
- J. De inrichting van onze leefomgeving stimuleert ontmoeting en een gezonde leefstijl

We hebben een veilige, schone en gezonde leefomgeving, zowel boven als onder de grond	
Wat willen we bereiken in Ammerzoden (ambities)	Hoe willen we dat bereiken in Ammerzoden?
Veilig en bereikbaar Er is de afgelopen jaren veel aandacht geweest voor de auto, wat betekent dat de positie van de auto in Ammerzoden erg goed is. We streven ernaar 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. Infrastructurele aanpassingen zijn nodig 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, streven we naar meer ruimte voor de voetganger en fietser. Op de dijk willen we overlast van gemotoriseerd verkeer dat met hoge snelheid over de dijk rijdt verminderen. Gezondheidsbescherming: hinderlijke bedrijven verplaatsen We streven ernaar om hinderlijke bedrijven uit te plaatsen uit de woonkern en linten. Vrijgekomen locaties kunnen worden herontwikkeld.	20. Verbeteren van de verkeersontsluiting 20.1. We verkennen de impact van toekomstige woningbouw en de infrastructurele aanpassingen die nodig zijn om deze woningbouw te faciliteren (verkeerscirculatieplan). 20.2. We verkennen laagdrempelige oplossingen voor de verbetering van de verkeerssituatie in het centrum van Ammerzoden in het kader van de herinrichting van winkelcentrum De Haar. 20.3. We verkennen structurele oplossingen voor de infrastructurele situatie in Ammerzoden. 21. Ruimte voor voetganger en fietser 21.1. Om Ammerzoden ook voor voetgangers en fietsers een fijne en veilige kern te maken onderzoeken we oversteekvoorzieningen die als onveilig worden beleefd. We hebben daarbij aandacht voor de Haarstraat (in relatie tot de herinrichting van winkelcentrum De Haar). Hierbij verkennen we ook hoe de toegankelijkheid van het centrum voor voetgangers kan worden verbeterd: bestrating, verlichting en voldoende overzicht. 21.2. We verkennen oplossingen of aanpassingen van voetgangersoversteekvoorzieningen op de Haarstraat mogelijk zijn in het kader van de herinrichting van winkelcentrum De Haar. Hierbij verkennen we ook hoe de toegankelijkheid van het centrum voor voetgangers kan worden verbeterd: bestrating, verlichting en voldoende overzicht. 21.3. We overwegen als maatregel om de dijk autoluw te maken met (deels) een 30km/u regime en shared space-inrichting als wandel- en fietsroute. Op deze manier kunnen recreatieve routes worden opgewaardeerd en overlast verminderen. Hierover dient nog een (integrale) heroverweging van het beleid te worden gemaakt bij het actualiseren van het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (als onderdeel van de omgevingsvisie 2.0). 21.4. We benutten kansen om fietsroutes niet alleen langs het dorp te laten lopen, maar ook de kern in. 22. Gezondheidsbescherming: hinderlijke bedrijven verplaatsen 22.1. Zie 2.1.2 voor het voorzien in schuifruimte voor bedrijven die willen verplaatsen naar een nieuwe, meer passende locatie.

De inrichting van onze leefomgeving stimuleert ontmoeting en een gezonde leefstijl	
Wat willen we bereiken in Ammerzoden (ambities)	Hoe willen we dat bereiken in Ammerzoden?
Ruimte voor ontmoeting Het is belangrijk dat er voor iedereen wat te doen is. Daarbij vinden we voorzieningen waar je kunt samen komen en je kunt ontplooiën belangrijk. Een kwaliteitsslag in het dorpscentrum- en plein is nodig om een samenhangend, aantrekkelijk, groen, levendig, klimaatrobuust en toekomstbestendig lokaal dorpshart te creëren met ruimte voor ontmoeting. Evenementen kunnen bijdragen aan ontmoeten en het verbinden van inwoners en ondernemers. We willen in de drie grote kernen per kern één geschikte locatie voor (kleine) evenementen. Gezondheidsbevordering: bewegen, ontspannen en ontmoeten We zetten in op behoud en ontwikkeling van voorzieningen die uitnodigen tot ontmoeten en bewegen, zowel in de openbare ruimte als binnen. 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).	23. Ruimte voor ontmoeting (Zie hiervoor ook H2.1.3 voor kwaliteitsslag centra) 23.1. We streven naar een ontmoetingsplek per dorp. 23.2. We zetten in op minimaal één jongerenplek in het dorp 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. 15 jongeren. Vaak gaat zo'n plek samen met goed ingerichte sportplekken. 23.3. 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. Dat kunnen ook locaties zijn waar nu al evenementen plaatsvinden, maar die we geschikt(er) maken voor het organiseren van (andere) evenementen. 23.4. Indien gewenst faciliteren toekomstbestendige (her)invulling van de Heilige Wilibrordus Kerk. 24. Pantoffelzones, pantoffelroutes en speelvoorzieningen 24.1. Bij de (her)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, stoepranden e.d.) en zijn gebruiksvriendelijk ingericht. 24.2. In de openbare ruimte zijn er voldoende speelvoorzieningen met bewegingselementen voor jong en oud. 24.3. We zetten in samenspraak met de jeugd in op het eigentijds maken van bestaande speeltuintjes.



2.1.5 Samenleven

Welzijn Zorg Gezondheid Leefbaarheid Voorzieningen

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, ter uitvoering van de Integrale Nota Samenleven. In 2.1.3 (Wonen, welzijn en voorzieningen) staan de fysieke/gebiedsgerichte aspecten van dit thema. 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

Veiligheid Leefbaarheid

We willen dat onze inwoners veilig zijn en zich veilig voelen. Dit betekent dat we een afname van overlast en criminaliteit samen willen realiseren, én dat onze inwoners zich veilig voelen. Lokaal veiligheidsbeleid vraagt maatwerk, wat tot uiting komt in het kerngericht werken. De gemeente stemt hiervoor de ambities af op de ambtelijke capaciteit. Veiligheidsthema's met prioriteit zijn drugsoverlast, sociale veiligheid, zorg- en veiligheid, ondermijnende criminaliteit en fysieke veiligheid, in uitvoering van het Integraal Veiligheidsplan 2022-2026. In 2.1.4 (Milieu, gezondheid en leefbaarheid) staan de fysieke/gebiedsgerichte aspecten van dit thema.

2.2 Hoofdpijnen ontwikkelingsrichting Ammerzoden

Landgebruik Wonen Klimaatadaptatie Groen/biodiversiteit Omgevingskwaliteit
Toerisme Recreatie Leefbaarheid Mobiliteit Voorzieningen Economie

Woongebieden Centrum Kernrand Dijkzone en uiterwaarden Werkgebieden

De ontwikkelingsrichting is weergegeven op naaststaande toekomstkaart. Hierop staan een aantal belangrijke hoofdpijnen van toekomstige gebruik en ontwikkelingen in de kern.

Woningbouw

- Inbreiden gaat voor uitbreiden in Ammerzoden.
- Uitbreiding aan de noordzijde, globaal gelegen tussen de Hoge Heiligenweg - Uilecotenweg.
- Zuidelijk deel bedrijventerrein (tussen Bernseweg en Hogesteeg afweegbaar voor transformatie naar wonen.

**Onder inbreiden wordt woningbouw binnen de contouren van het voormalige 'bestemmingsplan: Ammerzoden' gezien (onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Maasdriel). Bij uitbreiding gaat het om woningbouw buiten deze contouren.*

Klimaatadaptatie

- Zoekrichting waterberging aan de randen van de kern voor de opgave van het bestaand stedelijk gebied.
- In de kernen worden boomstructuren zo veel mogelijk doorgetrokken en openbare pleinen vergroend

Toerisme en recreatie

- Meer aanbod dag-en/of verblijfsrecreatie bij Kasteel Ammersoyen
- Recreatief medegebruik van het landschap door het toevoegen van routes
- Versterken waterrecreatie en horeca aan de dijk

Vitale en gezonde dorpen

- De Heerlijkheid als nieuwe groene ontmoetingsplek
- Jan de Witplein een pleinfunctie geven met groene inrichting

Veilig & bereikbaar

- Verbeteren verkeerssituatie Haarstraat (aandacht bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen)

Toekomstbestendig en aantrekkelijk centrum

- Compact centrum
- Beter verbinden kasteel Ammersoyen - dorpshart - uiterwaarden (historisch lint)
- Verbinding De Haar (hoofdfunctie winkelen) en De Heerlijkheid (hoofdfunctie ontmoeten)
- Herinrichting De Haar (winkelcentrum)
- Indien gewenst faciliteren toekomstbestendige (her)invulling van de Heilige Willibrordus kerk en Ruïnekerk

Vitale en groene bedrijventerreinen

- Benutten agrarisch gebied tussen Bernseweg en Uilecoten
- Kwaliteitsslag bedrijventerrein Uilecoten: duidelijke interne routing en klimaatrobuuste en groene inrichting op particulier terrein en in de openbare ruimte

Ammerzoden

Woningbouw

-  Inbreiden in Ammerzoden binnen bebouwde kom
-  Uitbreiden aan de noordzijde; globaal tussen de Hogte heiligenweg - Uilecotenweg
-  Afweegbaar voor transformatie van bedrijventerrein naar wonen

Klimaatadaptatie

-  Zoekrichting waterberging opgave bestaand stedelijk gebied
-  Doortrekken van boomstructuren

Toerisme en recreatie

-  Meer aanbod m.b.t. dag- en/of verblijfsrecreatie bij Kasteel Ammersoyen
-  Recreatief medegebruik van het landschap (klompenpaden, fiets-, wandel- en struinroutes)
-  Versterken van waterrecreatie en horeca aan de dijk (recreatieve knoop)

Vitale en gezonde dorpen

-  Heerlijkheid ingericht als groene ontmoetingsplek
-  Jan de Witplein een echte pleinfunctie (met groen-blauwe inrichting)
-  Indien gewenst faciliteren toekomstbestendige invullen Sint-Willibrorduskerk

Veilig en bereikbaar

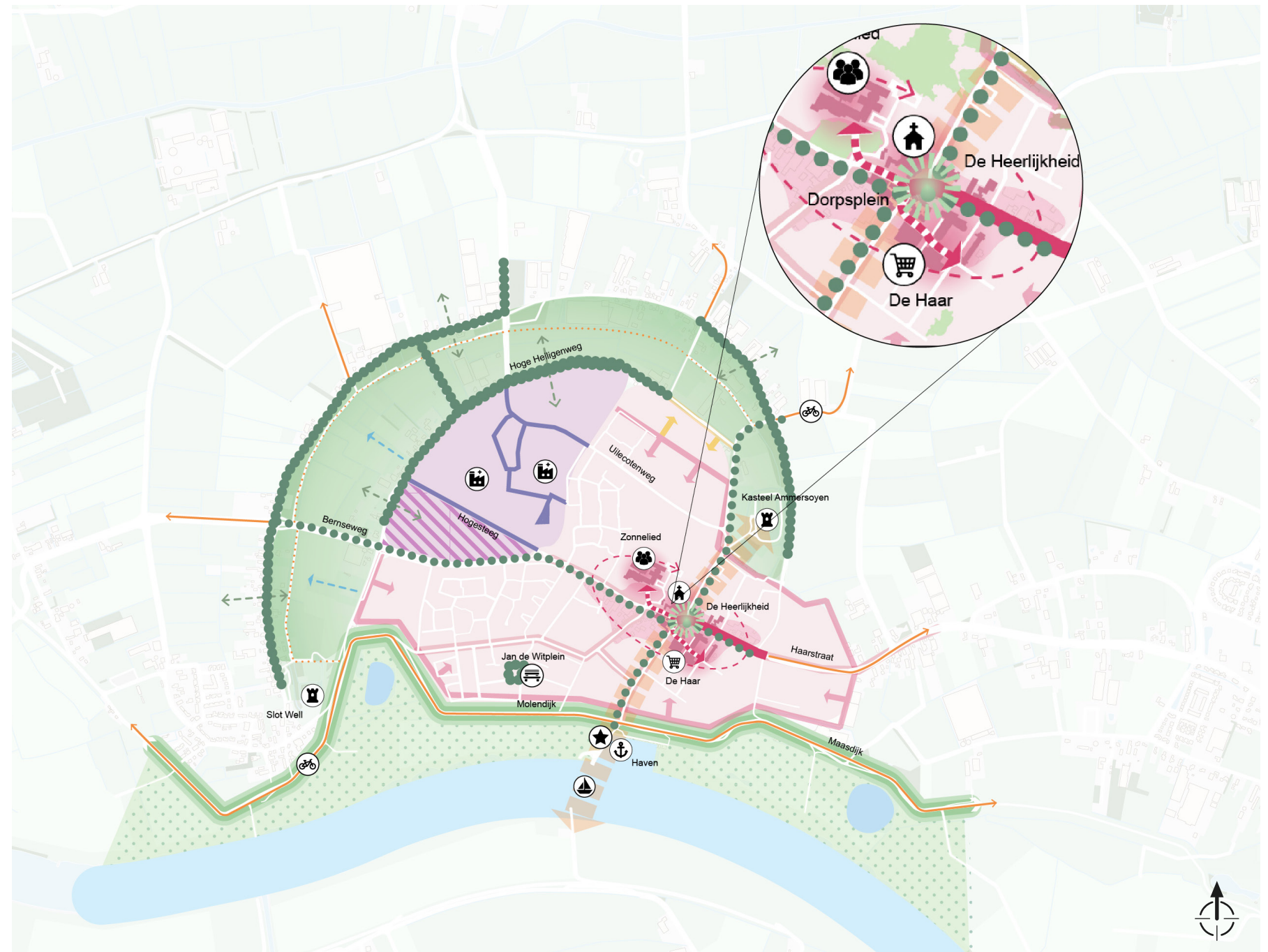
-  Verbetering verkeerssituatie Haarstraat (aandacht bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen)

Toekomstbestendig en aantrekkelijk centrum

-  Compact centrum
-  Beter verbinden Kasteel Ammersoyen - dorpshart - uiterwaarden (historisch lint)
-  Verbinding De Haar (hoofd functie winkelen) en De Heerlijkheid (hoofd functie ontmoeten in het groen)
-  Herinrichting winkelcentrum De Haar
-  Indien gewenst faciliteren toekomstbestendige (her)invulling van de Heilige Willibrordus kerk en Ruïnekerk

Vitale en groene bedrijventerreinen

-  Ontsluiten en benutten (agrarisch) gebied tussen Bernseweg en Uilecoten als uitbreidingsgebied bedrijventerrein
-  Kwaliteitsslag bedrijventerrein Uilecoten: duidelijke interne routing en groene inrichting op particulier terrein en in openbare ruimte



Figuur 4: Toekomstkaart Ammerzoden



3 Gebiedsprincipes Ruimtelijke Kwaliteit

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) geven de gebiedsprincipes aan welke ruimtelijke principes gelden bij ontwikkeling of gebruik van het gebied. De ruimtelijke principes zijn kaderstellend (en hard), zodat kernkwaliteiten behouden of versterkt worden. De raad geeft aan het college de opdracht om deze principes verder uit werken tot een Gebiedsgids met een aantal uitwerkingen (richtlijnen of ideeën die op kernachtige wijze de essentie van de uitgangspunten verbeelden en omschrijven. Zo'n uitwerking kan worden doorvertaald in een daadwerkelijk ontwerp of plan voor een project in de fysieke leefomgeving. Op deze manier geeft de gemeente richting en invulling aan de ambities uit deze kernvisie.

3.1 Dijkzone en uiterwaarden

De dijk vormt een duidelijke grens tussen het dorp en de uiterwaarden. De dijk is essentieel voor de waterveiligheid en is herkenbaar binnen het landschap. 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 Slot Well.



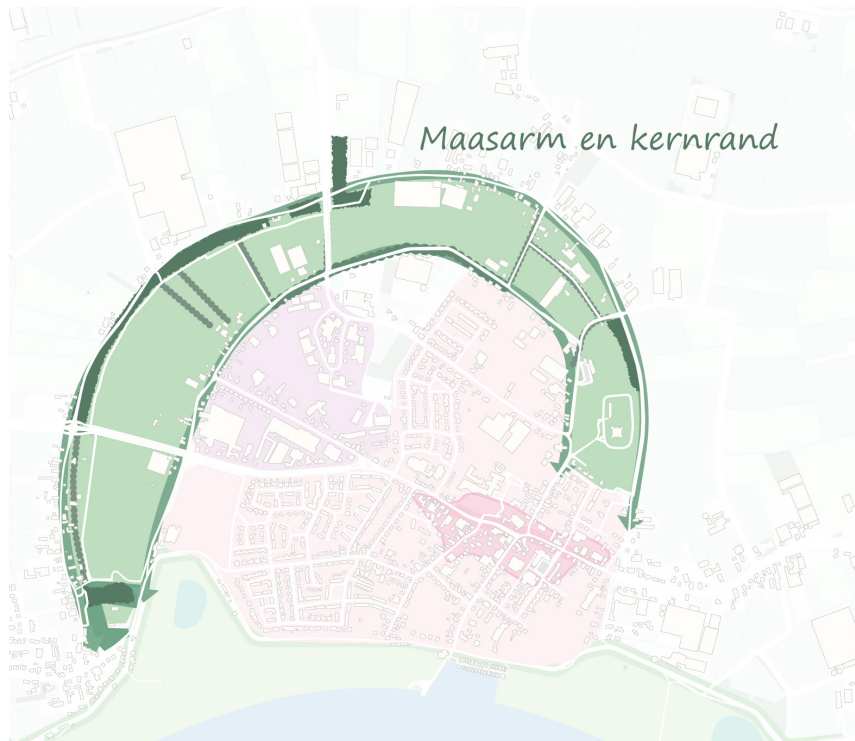
Figuur 5: Situatiekaart Dijkzone en uiterwaarden

Ruimtelijke principes

1. Behouden en versterken waterveiligheid.
2. De dijk is en blijft herkenbaar als een doorlopend en onderscheidend element in het landschap.
3. Cultuurhistorische waarden zoals de twee wielen, de dijk en Slot Well worden beschermd en benut bij nieuwe ontwikkelingen.
4. Nieuwe initiatieven doen geen afbreuk aan de lintbebouwing, de uiterwaarden en natuurgebieden (bijzondere welstandsgebieden niveau 2). Waar mogelijk worden deze versterkt.
5. Versterken recreatief gebruik en beleving van de dijk en uiterwaarden (o.a. met de inrichting van de openbare ruimte).
6. Behouden en versterken natuurwaarden Wellsche Waard, Rietwaard en Gelders Natuurnetwerk (EHS) binnen én buitendijks (o.a. uiterwaarden, wielen, kasteel Ammersoyen).

3.2 Maasarm en kernrand

De dorpskern wordt sterk omsloten door de oude maasarm. Deze oude Maasloop is herkenbaar door de waaivorm 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.



Figuur 6: Situatiekaart Maasarm en kernrand

Ruimtelijke principes

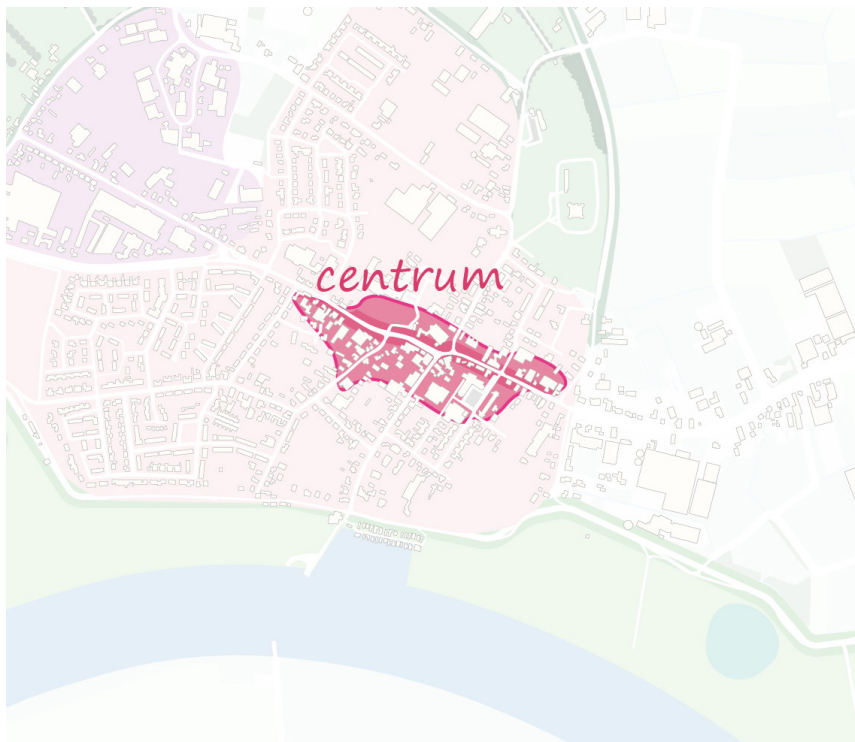
1. Beschermen ronde kavelstructuur in verlaten maasarm/maasmeander: deze is zeer karakteristiek en geomorfologisch en aardkundig waardevol (GEA-object). Voorkomen dat de kernrandzone dichtslibt met bebouwing.
2. De Mèrsloot beschouwen als 'groene geleidingszone'. Daarmee bedoelen we een ruimtelijke buffer tussen de kernen en het landschap. 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.
3. Verbeteren bestaande overgangen van landelijk naar dorpsgebied met aandacht voor een samenhangend dorpsbeeld en de aanwezige relatie tussen de dorpskern en het omliggend landschap.
4. Versterken landschappelijke structuur in de oeverwallen.
5. Versterken herkenbaarheid en uitstraling van de dorpsentrees, met name het accentueren van oude linten.
6. Kenmerkende en beeldbepalende bebouwing langs de historische linten aan de dorpsranden beschermen en zichtbaar houden.
7. De aanwezige natuur(waarden) in de dorpsrand behouden en waar mogelijk versterken in combinatie met ecologische, recreatieve en klimaatbestendige inrichting voor o.a. waterberging.
8. Waterberging aan de randen van de kern.
9. Aanplant van houtwallen rondom agrarische erven en bebouwing stimuleren.
10. Versterken recreatieve waarde van de oude Maasarm.
11. Behoud van het kasteel en de kwaliteiten in de directe omgeving.



3.3 Centrum

Het centrum van Ammerzoden vormt een belangrijke 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 vormt de belangrijkste ruimtelijke kwaliteit van het centrum. De linten Haarstraat-Ammerstraat 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 ligt dan ook een opgave voor de komende jaren.



Figuur 7: Situatiekaart centrum

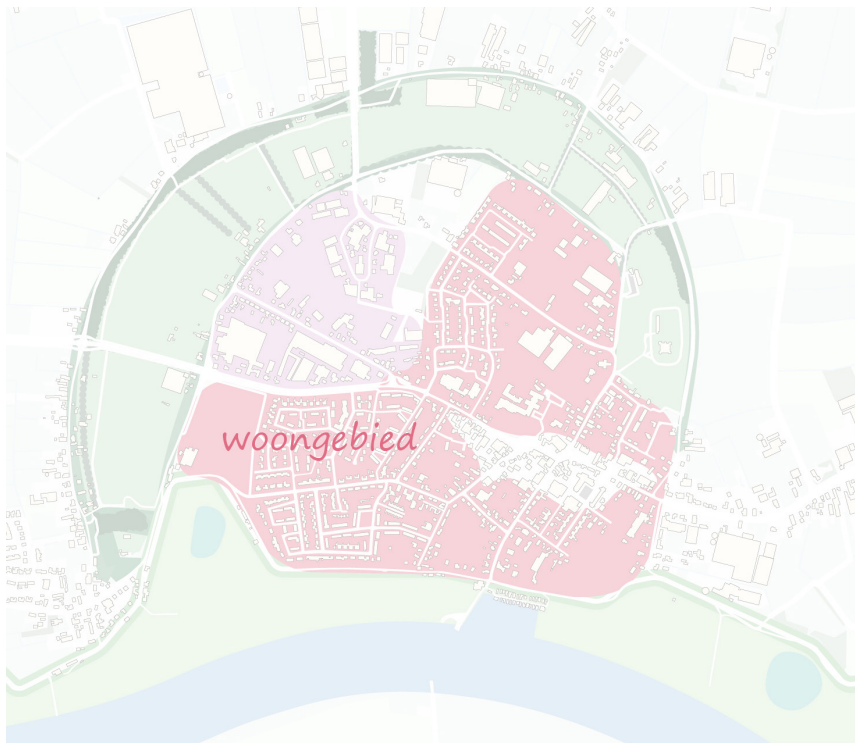
Ruimtelijke principes

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. Kenmerkende, beeldbepalende en historische gebouwen in de dorpskern en de dorpslinten worden beschermd en zichtbaar gehouden.
4. Nieuwbouw sluit in maat, schaal en beeldkwaliteit aan op bestaande bebouwing.
5. Bij reconstructie van bestaande of aanleg van nieuwe straten binnen het centrum gaan we uit van principeprofielen met een klimaatadaptieve inrichting. Daarbij gaat het om doorgaande dorpstraten.
6. Ruimtelijk onderscheid tussen de deelgebieden (met name historische dorpshart en het nieuwe winkelgebied) is een kwaliteit en is een uitgangspunt voor verdere optimalisering.
7. Versterken verblijfskarakter en dorpse 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. Herstellen historisch lint van Kasteel naar Maas (Mr. La Grostraat – Voorstraat).
11. De verbinding tussen het water en het centrum dient verder te worden versterkt.



3.4 Woongebieden

De woongebieden rondom het centrum zijn in verschillende tijdspannen 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 Ammerzoden-Noord kent deze waarden. Deze woongebieden kennen redelijk wat groen, maar een heldere aaneengesloten groenstructuur ontbreekt. De woongebieden zijn ruimtelijk ingepast binnen 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.



Figuur 8: Situatiekaart woongebieden

Ruimtelijke principes

1. Een goede inpassing van inbreidingslocaties binnen de kern.
2. Een gedegen groen-blaauwe structuur 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. Bij reconstructie van bestaande of aanleg van nieuwe straten binnen het woongebied gaan we uit van principeprofielen met een klimaatadaptieve inrichting. Daarbij gaat het om woonstraten, niet-doorgaande dorpsstraten en doorgaande dorpstraten.
6. Vergroening van de kern: biodiversiteit, groen, water en natuurinclusief bouwen dienen integraal meegenomen te worden in nieuwe plannen
7. Fietsvriendelijke en groene dorpslinten inzetten als structuurdragers van de woonwijken.
8. Historische linten gebruiken als structuurvormers voor ruimtelijke ontwikkelingen.



3.5 Werkgebieden

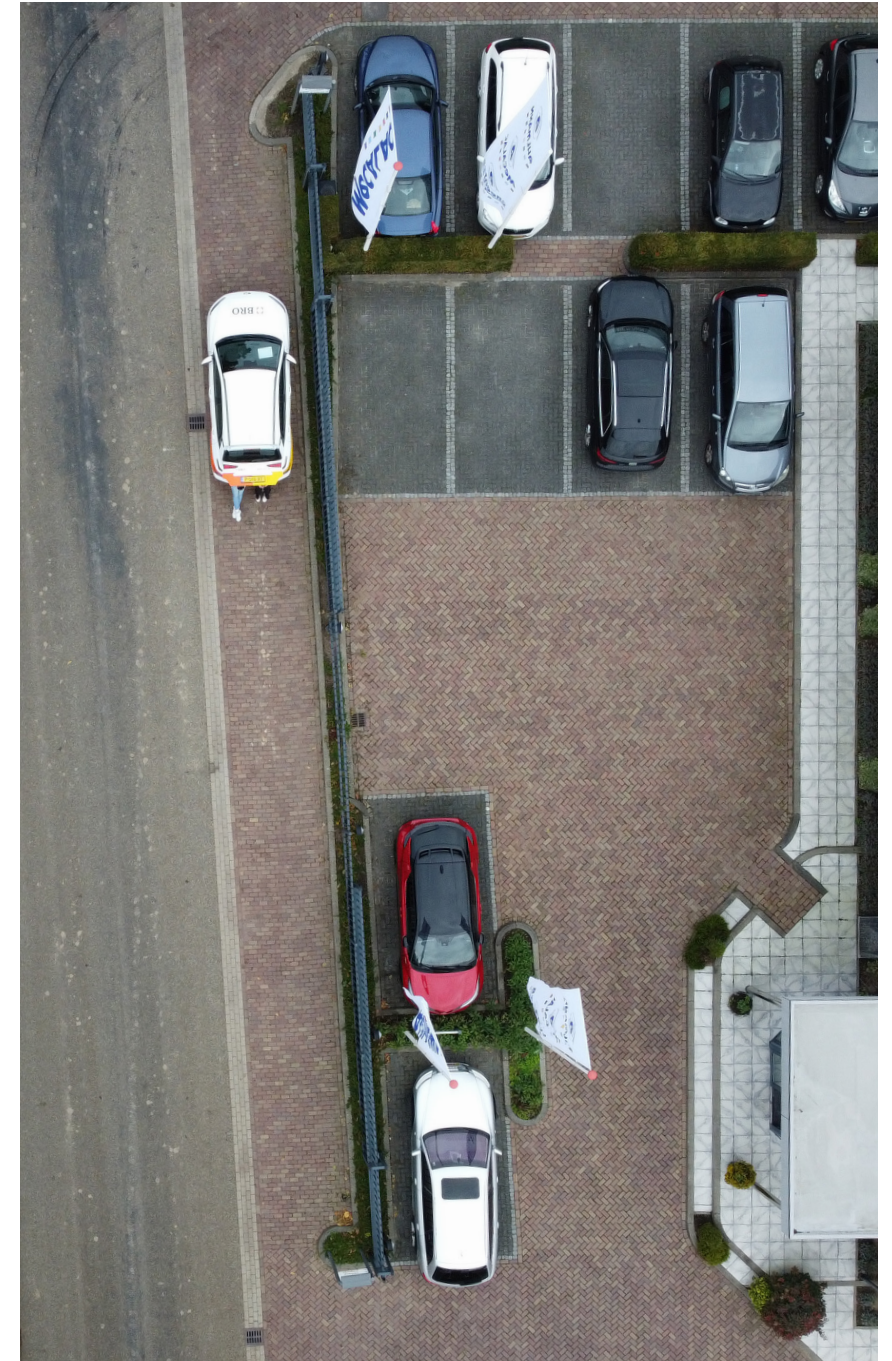
Met de ligging aan en achter de dorpslinten zijn de werkgebieden van Ammerzoden opgenomen in dorpsstructuur. De werk- en woongebieden lopen in elkaar over. Er is geen duidelijke scheiding of harde grens hiertussen. Dat is dorpsgeen. De werkgebieden zijn gelegen binnen de dorpskern, op korte afstand van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



Figuur 9: Situatiekaart werkgebieden

Ruimtelijke principes

1. Verbeteren van de interne routing op bestaande bedrijventerreinen.
2. Markeren van duidelijke entrees.
3. Rekening houden met toekomstbestendigheid in het kader van energie, duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit, intensivering van het ruimtegebruik (meervoudig).
4. Natuurinclusief bouwen.
5. Inzetten verbeteren kwaliteit bedrijventerreinen gericht op meer groen, biodiversiteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie, verbetering van de veiligheid en het creëren van een gezonde werkomgeving op bedrijfspercelen.
6. Bedrijventerreinen behoren tot bijzondere welstandsgebieden (niveau 2). Deze gebieden zijn stedenbouwkundig gezien beeldbepalend. Nieuwe ingrepen of ontwikkelingen dienen zorgvuldig in de bestaande context te worden ingepast.
7. Bij reconstructie van bestaande of aanleg van nieuwe straten binnen het werkgebied gaan we uit van principeprofielen met een klimaatadaptieve inrichting. Daarbij gaat het om bestaande bedrijvenstraten en nieuwe bedrijvenstraten.
8. Landschappelijk ingepaste overgang van bedrijventerreinen naar het landschap.





4 Uitvoering

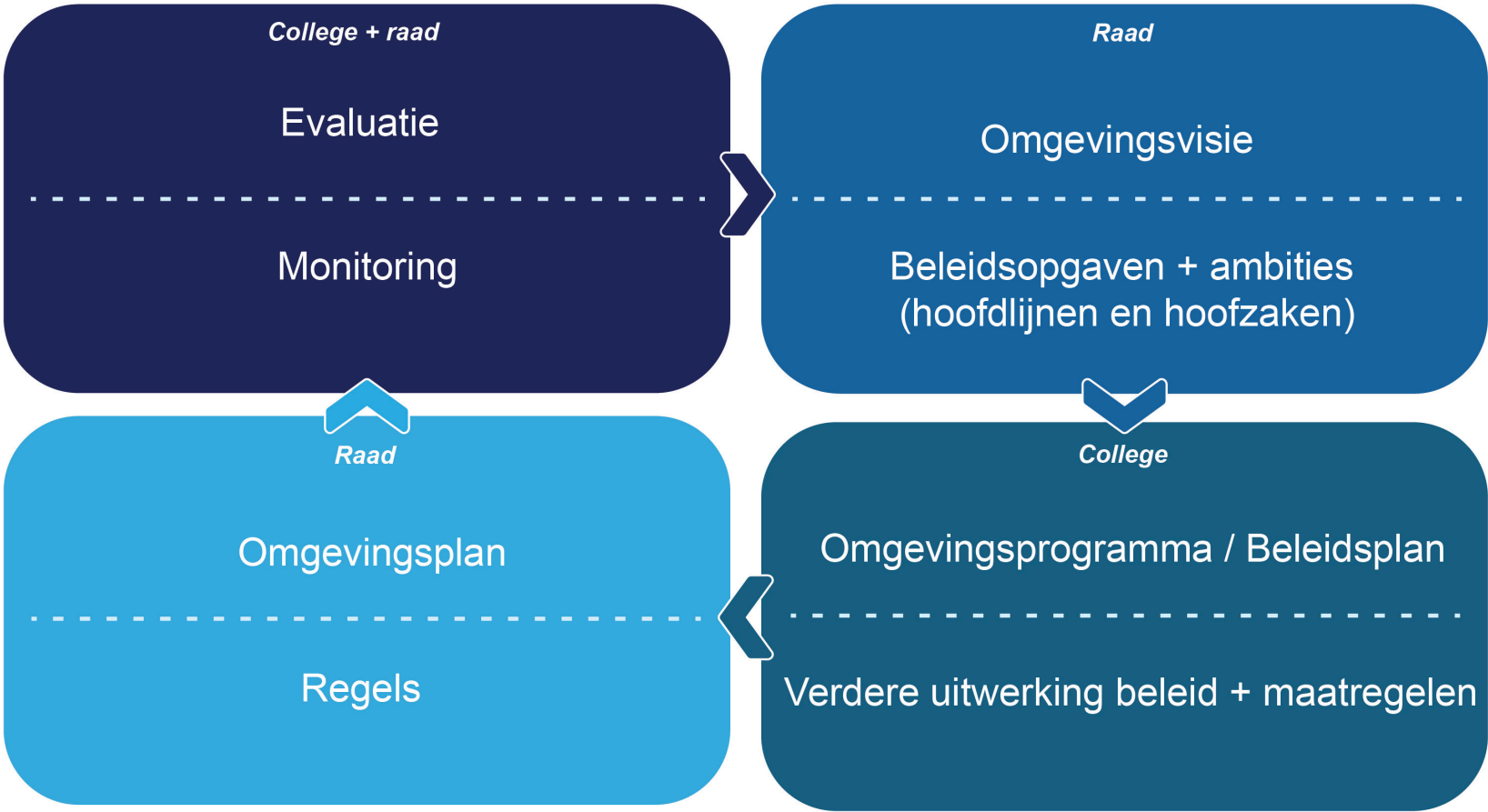
In de vorige hoofdstukken staat wat de gemeente wil bereiken in en rond Ammerzoden in de komende tien tot vijftien jaar. Om te proberen om die stip op de horizon te bereiken, moet de gemeente soms nu al acties ondernemen om de juiste koers in te zetten. In het Beleidsplan Ammerzoden schrijft het college van B&W op welke maatregelen hiervoor genomen worden. Dat betekent dat de gemeenteraad de kaders en de hoofdlijnen van het te voeren beleid vaststelt (kernvisie vooruitlopend op actualisatie van de omgevingsvisie). En het college de in de kernvisie vastgelegde beleidsvoornemens met een op uitvoering gericht beleidsplan concretiseert. In het Beleidsplan Ammerzoden schrijft het college ook op hoe de verantwoording over de uitvoering richting gemeenteraad plaatsvindt (monitoring & evaluatie).

In het Beleidsplan neemt het college ook een verdere uitwerking op van de Gebiedsprincipes Ruimtelijke Kwaliteit. Dat is uitgewerkt in een Gebiedsgids Ruimtelijke Kwaliteit. Hiermee wil het college voor iedereen verduidelijken hoe de ruimtelijke kwaliteiten behouden of versterkt kunnen worden.

In het beleidsplan werkt het college ook verder uit hoe monitoring & evaluatie van het beleid uit de kernvisie en het beleidsplan vormgegeven wordt. Hierbij sluit het college aan op de beleidscyclus van de Omgevingswet die gericht is op het actief monitoren en realiseren van doelstellingen uit de Omgevingsvisie.

Met het opsplitsen van de kernvisies in een strategisch-tactisch gedeelte (visie) en een tactisch-uitvoerend gedeelte (beleidsplan) sluiten we aan op de manier van beleid maken van de Omgevingswet. De rollen van raad en college bij beleidsontwikkeling voor de leefomgeving zijn in die wet verduidelijkt. De raad gaat over de hoofdlijnen en de hoofdzaken van het beleid (kaderstellende rol), de financiële middelen (budgetrecht) en de controle of het college het afgesproken beleid

goed uitvoert (controlerende rol). Het college gaat over de verdere uitwerking van de hoofdlijnen en hoofdzaken én over de maatregelen om doelstellingen te bereiken (art. 3.2 en 3.5 Ow).



Figuur 10: Schematische weergave van doorwerking/uitvoering van beleid



Bijlage 1 - Resultaten van participatie



Resultaten van participatie

In 2023 stelde de gemeenteraad het Participatiebeleid fysieke leefomgeving vast. Het beleid gaat in op de veranderende rol van de gemeente. Het gaat er steeds minder om dat zij bepaalt wat er moet gebeuren. Maar om samen te onderzoeken waar de energie zit om vraagstukken op te pakken, of waar koppelkansen liggen tussen werkzaamheden van verschillende samenwerkingspartners.

In lijn met het Participatiebeleid fysieke leefomgeving is burgerparticipatie toegepast bij het opstellen van de kernvisie. De samenleving is vroegtijdig uitgenodigd om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van het beleid. De Maasdrielse participatie-aanpak is hierbij gevolgd.

De volgende instrumenten zijn hierbij ingezet:

- Een digitale enquête waarbij inwoners over meerdere onderwerpen input leverden voor het beleid;
- In iedere kern heeft een bewonersavond plaatsgevonden waarop inwoners konden meedenken over opgaven en hoe deze kernspecifiek aan te pakken;
- Voor dorps- en ondernemersraden en voor andere stakeholders hebben stakeholdersbijeenkomsten plaatsgevonden. Tijdens deze avonden is uitgebreid input opgehaald voor meerdere onderdelen van het beleid.

Ook is gekeken naar participatieresultaten uit andere trajecten, zoals het participatieproces van de omgevingsvisie en de inventarisatie van de dorpsraden met belangrijke aandachtspunten voor het verbeteren van de leefbaarheid. In Bijlage 2 en 3 zijn de opgehaalde ideeën en kansen uitgewerkt.

Wat haalden we op? En wat hebben we daarmee gedaan?

Inwoners en ondernemers van Ammerzoden brachten meerdere ideeën in die in lijn zijn met de beleidsdoelen van de gemeente. Belangrijke opmerkingen die in de kernvisie als doelen/doelstellingen zijn verwerkt, zijn het vergroenen van het dorp, een kwaliteitsslag in het centrum (De Haar én De Heerlijkheid), het verbeteren van de verkeerssituatie in het centrum en het inzetten op het realiseren van passende woningen voor iedereen. Deze opmerkingen zijn allemaal verwerkt in de kernvisie van Ammerzoden. In het Beleidsplan Ammerzoden worden hier kerngerichte maatregelen aan gekoppeld.

Bij ondernemers zijn tot slot nog verschillende ideeën opgehaald die nog niet zijn verwerkt in de kernvisie. Deze worden meegenomen bij de actualisatie/opstelling van het economisch beleid (onderdeel van de Omgevingsvisie 2.0).

Bijlage 2 - 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.

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.

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 oeverligende situaties op de weg.

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

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

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.

Ingrep 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.



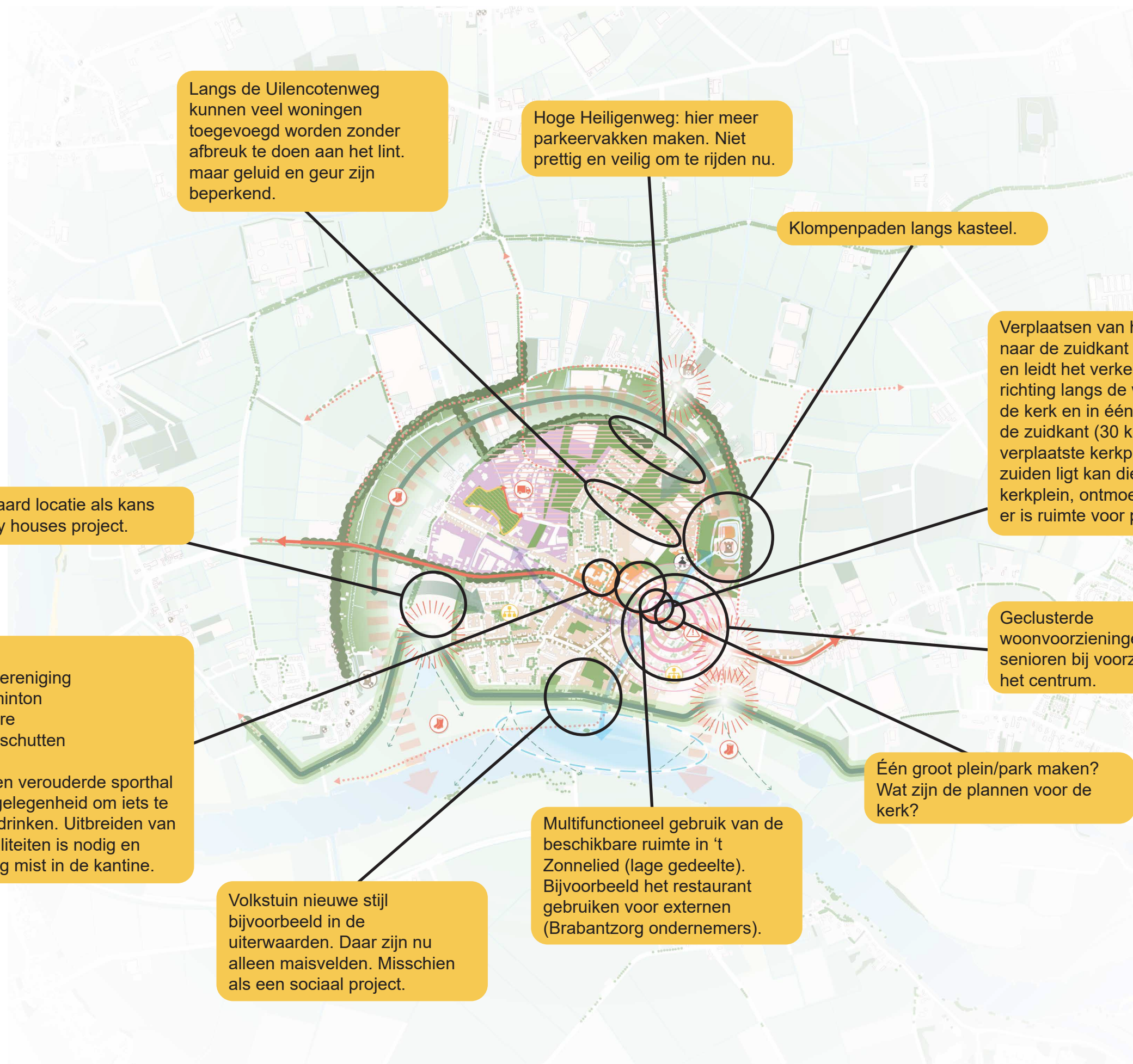
We vroegen inwoners welke maatregelen zij het meest en het minst kansrijk vinden voor hun dorp. Dat zorgde voor deze top 5 en min 3.

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



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.

Integraliteit 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 3 - Gebiedspaspoorten



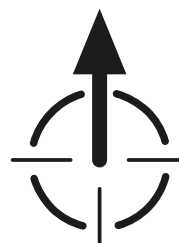


Huidige kenmerken

- 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

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 ontplooien
- 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 ontplooien. 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 rijtjeswoningen |
| | Fietsnetwerk | | Groen in de kern | | >1980 |
| | Recreatieve routes | | Agrarisch | | Woningbouw plannen in ontwikkeling |

Toekomstige ideeën

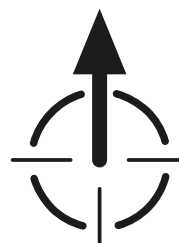
- Veilig en bereikbaarheid**
Dijk aantrekkelijker maken voor fietsverkeer (bijv. fietssuggestiestroken, autoluw maken, een snelheidsbeperking voor auto's of alleen bestemmingsverkeer)
- De trap van de Molendijk die naar beneden gaat richting de speeltuin toegankelijk maken voor de fiets (bijvoorbeeld 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 Zonnelyd 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 Zonnelyd
- 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 Grostraat 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)
- Compacter 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 Veerstoeper 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

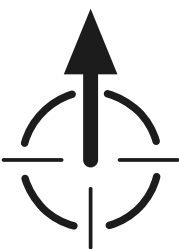
 Mooiste plekken volgens inwoners

 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

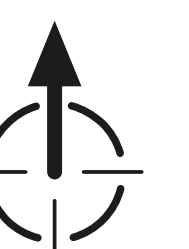
- Historische kern en straten
- Open ruimte en stedenbouwkundige structuur rond Sint-Willibrorduskerk
- Ruimtelijk duidelijk onderscheid tussen 'oud' en 'nieuw' centrum
- Markante historische gebouwen
- Divers (commercieel) aanbod in centrum

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 Wilibrordus 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

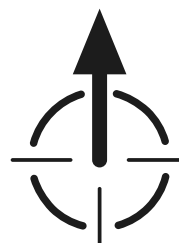
- Bourgondische plaats met dorps karakter
- Hechte gemeenschap
- Kasteel Ammersoyen
- Kasteelruïne
- Waterrijke omgeving door ligging aan de Maas
- Maatschappelijk cluster met Zonnelied en scholen
- Historisch stratenpatroon
- Monument
- Kenmerkende bebouwing

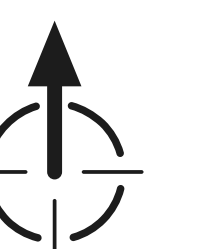
Grootste kansen

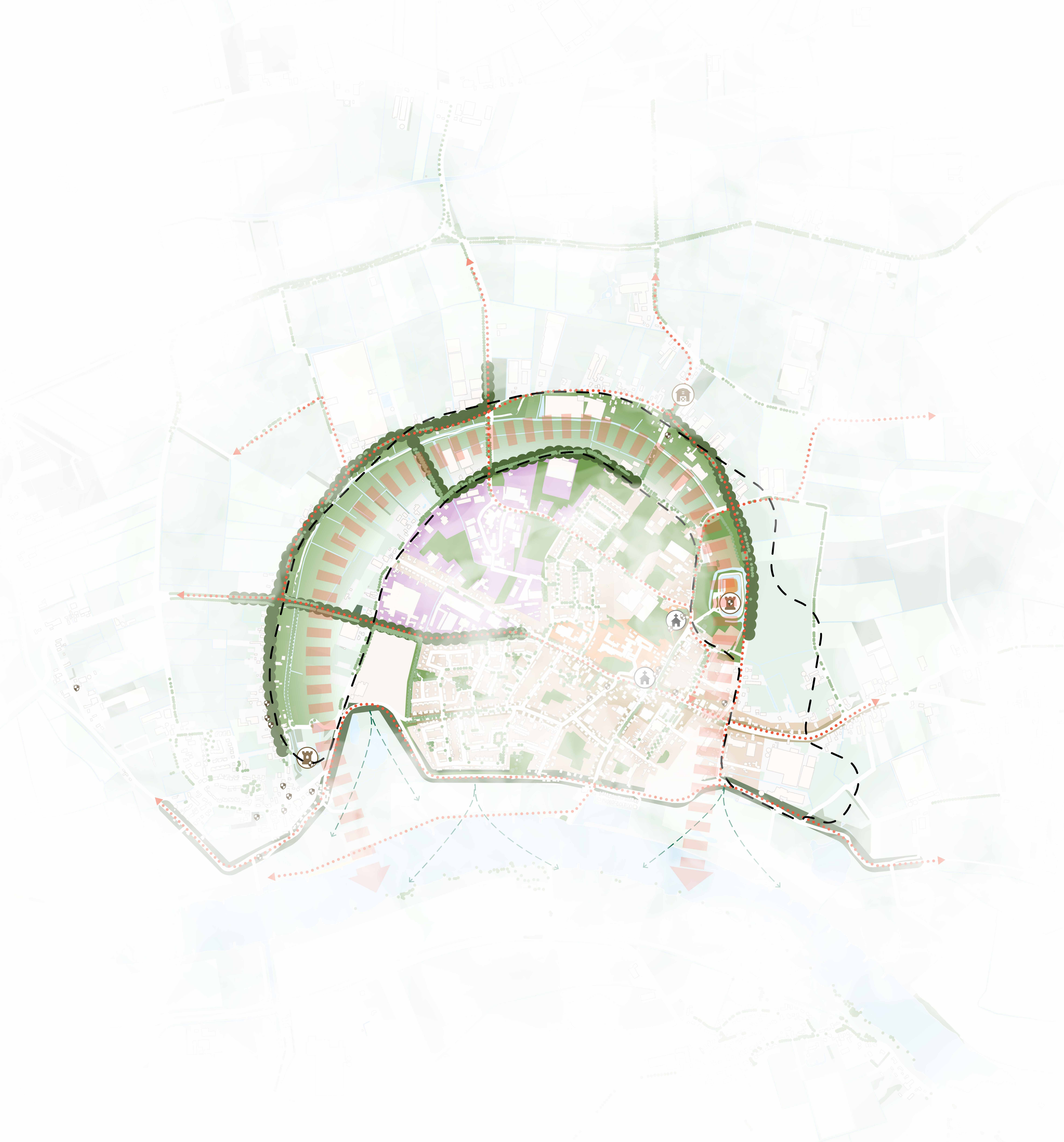
- In Ammerzoden bevinden zich nog potentiële inbreidingslocaties en transformatielocaties
- Benutten mogelijkheden om aanwezige (versnipperde) stukken voormalig agrarische gronden in en aan de rand van de dorpskern op termijn te ontwikkelen als woon- en/of werkgebied

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
- Verskillende 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)

- Agrarisch
- Sport
- Natuur

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

- Bedrijf (bestaand)
- Wonen (bestaand)

Grootste opgaven

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

Grootste kwaliteiten

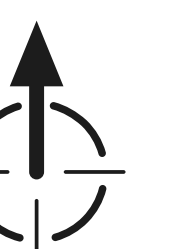
- Ronde kavelstructuur in verlaten Maasarm / Maasmeander is zeer karakteristiek en geomorfologisch waardevol
- Kasteel Ammersoyen en de openheid daaromheen
- Aanwezige natuur(waarden)
- Monument
- Kenmerkende bebouwing

Grootste kansen

- Aanwezigheid Kasteel Ammersoyen
- Aanwezigheid Baanbrekerpad (klompenpad)

Grootste behoeften

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





Huidige kenmerken

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

Huidig functieprofiel

- Kenmerkende functie voor gebied (onder voorwaarden planologisch doorgaans toegestaan)**
- Agrarisch (uiterwaarden)
 - Waterkering (dijk)
 - Natuur
 - Groen
- Strenge 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

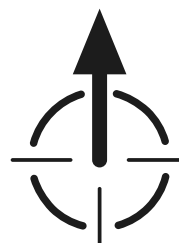
- Wielen
- Zicht op de Maas en Uiterwaarden
- Dijk als harde overgang dorp – uiterwaarden
- Natuurwaarden Wellsche Waard en Rietwaard
- Afwisselend uitzicht vanaf de dijk (beleving)

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

Rijnspoorplein 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

